Deutscher Bundestag **Drucksache 19/11750**

19. Wahlperiode 11.07.2019

Unterrichtung

durch die Bundesregierung

Wohngeld- und Mietenbericht 2018

Inhaltsverzeichnis

Zugeleitet mit Schreiben des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat vom 9. Juli 2019 gemäß § 39 des Wohngeldgesetzes.

Seite

Seite

Verzeichnis der Tabellen und Abbildungen

Seite

Verzeichnis der Anlagen

Seite

Einleitung

1. Die Bundesregierung hat dem Deutschen Bundestag nach § 39 des Wohngeldgesetzes (WoGG) alle zwei Jahre bis zum 30. Juni über die Durchführung dieses Gesetzes und über die Entwicklung der Mieten für Wohnraum sowie über die Höchstbeträge für Miete und Belastung, die Mietenstufen und die Höhe des Wohngeldes zu berichten. Dabei ist der bundesdurchschnittlichen und regionalen Entwicklung der Wohnkosten sowie der Veränderung der Einkommensverhältnisse und der Lebenshaltungskosten Rechnung zu tragen.
2. Der vorliegende Wohngeld- und Mietenbericht berichtet über den zweijährigen Zeitraum seit dem letzten Bericht, also von 2016 bis 2018. Soweit für 2018 keine Daten verfügbar sind, wird auf Zahlen aus dem Jahr 2017 zurückgegriffen. Die Berichterstattung über das Wohngeld basiert auf der Auswertung der nach den §§ 34 bis 36 WoGG jeweils zum 31. Dezember erhobenen amtlichen Wohngeldstatistik, die in der Regel erst nach einem Jahr vorliegt. Der Wohngeldbericht, Teil C, stellt daher auf den Zeitraum 2015 bis 2017 ab. Eine Zusammenstellung der bisherigen Wohngeld- und Mietenberichte enthält Anlage 5.
3. Neben der amtlichen Statistik beruht der Wohngeld- und Mietenbericht teilweise auf nicht amtlichen Quellen wie dem Sozio-oekonomischen Panel (SOEP), Daten von Verbänden oder Daten aus wissenschaftlichen Gutachten. Insbesondere wurden für die Analyse der Wirkungen des Wohngeldes auf Mikrosimulationsrechnungen aus dem Ressortforschungsprojekt „Mikrosimulation und Vorschläge zur Leistungsverbesserung des Wohngeldes“ zurückgegriffen, die das Institut der Deutschen Wirtschaft Köln (IW) durchgeführt hat.
4. Im Wohngeldbericht werden auch Beiträge der für die Durchführung des Wohngeldgesetzes zuständigen obersten Landesbehörden berücksichtigt.
5. Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) hat an der Erstellung des Wohngeld- und Mietenberichts maßgeblich mitgewirkt.
6. Die Arbeiten am Bericht wurden am 22. Mai 2019 abgeschlossen.

Kurzfassung

Die deutschen Wohnungsmärkte zeigen regional sehr unterschiedliche Entwicklungstrends. Wachsende Städte und Regionen erleben durch hohe Wanderungsgewinne aus dem In- und Ausland eine weiter zunehmende Nachfrage mit Wohnungsengpässen sowie steigenden Mieten und Preisen. Andere Städte und vielfach ländliche, häufig peripher gelegene Regionen mit wirtschaftlichen Strukturproblemen prägen hingegen Bevölkerungsverluste mit den Folgen von Wohnungsleerständen und stagnierenden Mieten und Immobilienpreisen.

Auf die deutlich gestiegene Wohnungsnachfrage haben die Wohnungsanbieter – unterstützt durch bereits in der Vergangenheit eingeleitete vielfältige politische Maßnahmen (vgl. WIM/WuM 2016, S. 68 ff.) – mit einer beachtlichen Steigerung der Bautätigkeit reagiert. Die Baufertigstellungen sind seit dem Tiefpunkt der Fertigstellungen im Jahr 2009 sehr deutlich gestiegen. Das Niveau konnte 2017 auf 285.000 Wohnungen und damit um rund 80 Prozent erhöht werden. Der Anteil der Bautätigkeit in den Großstädten an der gesamtdeutschen Bautätigkeit wuchs, trotz limitierender Faktoren wie mangelndem Bauland bzw. stark steigender Baulandpreise.

Gleichwohl blieb die Wohnungsmarktsituation in den wirtschaftsstarken Regionen im Berichtszeitraum deutlich angespannt. Ursache hierfür ist ein hoher Nachfrageüberhang, der auf Bestandsmärkten wie dem Wohnungsmarkt nur mit spürbarer Zeitverzögerung abgebaut werden kann.

1. Wohnungspolitische Schwerpunkte der Bundesregierung

Ausreichend bezahlbarer Wohnraum ist eine wichtige soziale Frage unserer Zeit. Daher hat die Bundesregierung seit März 2018 eine Vielzahl von neuen Maßnahmen eingeleitet, um den Wohnungsbau zu intensivieren und die Bezahlbarkeit des Wohnens zu sichern. Beim Wohngipfel am 21. September 2018 im Bundeskanzleramt wurden diese mit Ländern und Kommunen abgestimmt und im Ergebnis eine gemeinsame Wohnraumoffensive verabschiedet.

Mit dem Ziel von 1,5 Millionen neuen Wohnungen in dieser Legislaturperiode haben sich Bund, Länder und Kommunen auf folgendes Maßnahmenpaket verständigt:

- Investive Impulse für den Wohnungsbau
- Bezahlbarkeit des Wohnens sichern
- Baukostensenkung und Fachkräftesicherung.

Zur Koordinierung der Umsetzung der Vereinbarungen wurde auf Bundesebene am 23. Oktober 2018 ein Staatssekretärsausschuss unter Federführung des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat eingesetzt. Die Länder berichteten ihrerseits über die Umsetzung der Ziele des Wohngipfels und zogen fünf Monate nach dem Wohngipfel im Rahmen einer Sondersitzung der Bauministerkonferenz am 22. Februar 2019 eine Zwischenbilanz. Bezüglich des Umsetzungsstandes zum 22. Mai 2019 sind folgende Punkte besonders hervorzuheben:

Investive Impulse für den Wohnungsbau

Durch die am 4. April 2019 in Kraft getretene Grundgesetzänderung (neuer Artikel 104d Grundgesetz) besteht für den Bund die Möglichkeit ab dem Jahr 2020 zweckgebundene Finanzhilfen für den sozialen Wohnungsbau zu gewähren. Für die Jahre 2020 und 2021 sind hierfür jeweils eine Milliarde Euro vorgesehen. In der Präambel der künftig mit den Ländern abzuschließenden Verwaltungsvereinbarung zum Einsatz dieser Finanzhilfen soll ausdrücklich darauf hingewiesen werden, dass auch die Deckung studentischen Wohnungsbedarfs ein mögliches Einsatzfeld der Mittel darstellt. Die Kompensationsmittel wegen Beendigung der Finanzhilfen des Bundes zur Sozialen Wohnraumförderung, die letztmalig 2019 gewährt werden, sind in diesem Jahr erneut auf rd. 1,5 Mrd. Euro aufgestockt worden.

Für das Förderprogramm Baukindergeld stellt der Bund insgesamt 9,9 Mrd. Euro zur Verfügung. Anträge können seit dem 18. September 2018 mit Rückwirkung ab dem 1. Januar 2018 gestellt werden. Die bisherigen Antragszahlen dokumentieren eine hohe Nachfrage. Das Programm läuft bis zum 31. Dezember 2020. Förderanträge können noch bis zum 31. Dezember 2023 gestellt werden.

Den Gesetzentwurf zur Förderung des freifinanzierten Mietwohnungsbaus durch eine steuerliche Sonderabschreibung hat der Deutsche Bundestag im November 2018 verabschiedet (ca. 235 Mio. Euro in den Jahren 2020 bis 2022 auf allen staatlichen Ebenen).

Die Fördermittel für das KfW-Programm „Altersgerecht Umbauen“ wurden auf einem Niveau von 75 Mio. Euro bis 2021 verstetigt und für den Einbruchschutz stehen im Jahr 2019 65 Mio. Euro zur Verfügung. Der Bund reagiert damit sowohl auf den demografischen Wandel als auch auf das hohe Bedürfnis nach Sicherheit in der Bevölkerung.

Im Rahmen der Nationalen Stadtentwicklungspolitik fördert die Bundesregierung die integrierte und nachhaltige Entwicklung der Kommunen. Ihr wichtigstes Instrument ist die Städtebauförderung, die sich als wirkungsvolles Instrument von Bund und Ländern zur Förderung einer nachhaltigen Entwicklung der Städte und Gemeinden bewährt. Der Bundesanteil an den Programmmitteln liegt 2019 bei 790 Mio. Euro und damit seit 2017 weiterhin auf Rekordniveau. Mit der Verwaltungsvereinbarung „Städtebauförderung 2019“ haben Bund und Länder vereinbart, die Städtebauförderung stärker als bislang auf den Erhalt und die Revitalisierung von Stadt- und Ortskernen zu fokussieren und die Nutzung innerörtliche Brachflächen für den Wohnungsbau zu intensivieren. Der erfolgreiche Investitionspakt „Soziale Integration im Quartier“ ergänzt die Städtebauförderung und wird 2019 mit Programmmitteln in Höhe von 200 Millionen Euro fortgesetzt. Mit dem Investitionspakt unterstützten Bund und Länder die Kommunen bei der Erneuerung sozialer Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen, damit diese Orte der Begegnung und Bildung schaffen können.

Bezahlbarkeit des Wohnens sichern

Das Mietrechtsanpassungsgesetz ist seit dem 1. Januar 2019 in Kraft. Um die sog. Mietpreisbremse (im folgenden Mietpreisbremse) wirksamer zu gestalten, sind eine neue vorvertragliche Auskunftspflicht des Vermieters über eine Ausnahme von der Mietpreisbremse, insbesondere über eine höhere Vormiete, eingeführt und die Rüge des Mieters wegen der Nichteinhaltung der Mietpreisbegrenzung erleichtert worden. Zur Entlastung der Mieter nach Modernisierung ist der Satz, mit dem die Modernisierungskosten durch eine Mieterhöhung an den Mieter weitergegeben werden können,auf 8 Prozent gesenkt und eine betragsmäßige Kappung bei der Modernisierungsmieterhöhung eingeführt worden.

Mit einer Wohngeldreform zum 1. Januar 2020 soll das Wohngeld gestärkt werden. Der Gesetzentwurf beinhaltet eine Stärkung der Reichweite des Wohngeldes, der Arbeitsanreize sowie eine generelle Anhebung des Leistungsniveaus. Zudem enthält er eine regional gestaffelte Erhöhung der Miethöchstbeträge, sowie die Einführung einer zusätzlichen Mietenstufe VII und eine zweijährliche Anpassung des Wohngeldes (sogenannte Dynamisierung).

Die Expertenkommission „Nachhaltige Baulandmobilisierung und Bodenpolitik“ hat im September 2018 ihre Arbeit aufgenommen. Im Mittelpunkt der Arbeit ist die Untersuchung und Diskussion von rechtlichen Regelungen sowie Anreiz- und Förderinstrumenten zur Ausweitung des Angebots an Bauland, zur Verbesserung der Rahmenbedingungen für den Neubau von bezahlbaren Wohnungen sowie für eine soziale Ausgewogenheit der Bodenpolitik. Die Kommission plant, im Sommer 2019 konkrete Vorschläge zur nachhaltigen Baulandmobilisierung und Bodenpolitik in einem Kommissionsbericht zu verabschieden.

Die haushalterischen Voraussetzungen für die verbilligte Abgabe von Liegenschaften der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) sind mit dem Haushaltsgesetz 2018 bereits geschaffen worden. Die „Richtlinie der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) zur verbilligten Abgabe von Grundstücken (VerbR 2018)“ wurde überarbeitet und am 26. September 2018 durch den Haushaltsausschuss gebilligt. Die verbilligte Abgabe von BImA-Liegenschaften für Zwecke des sozialen Wohnungsbaus wird dadurch spürbar verbessert.

Baukostensenkung und Fachkräftesicherung

Die in der vergangenen Legislaturperiode begonnene Arbeit der Baukostensenkungskommission wird fortgesetzt. Mit dem Maßnahmenpaket Baukostensenkung wurden gemeinsam mit den Ländern und Kommunen fünf Maßnahmenpakete für eine effektive Begrenzung der Baukosten definiert:

- Bauordnungsrecht weiterentwickeln und harmonisieren
- Serielles und modulares Bauen weiter vorantreiben.
- Verfahren vereinfachen und Chancen der Digitalisierung nutzen
- Folgekosten von Regulierung und Normung begrenzen
- Kostengünstige Systeme der Technischen Gebäudeausrüstung schaffen

Darüber hinaus hat das Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat gemeinsam mit den am Bauvergabrecht Beteiligten die Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen Teil A (VOB/A) anwenderorientiert

weiterentwickelt. Seit dem 1. März 2019 gilt ein flexibilisiertes Vergaberecht. Zudem wurden für den Wohnungsbau vergaberechtliche Wertgrenzen angehoben, um Vergabeverfahren zu vereinfachen und zu beschleunigen.

Auf Basis der durch die Bundesregierung deutlich verbesserten Rahmenbedingungen für den Wohnungsneubau wird die Bauwirtschaft ihre positiven Ausbildungs- und Einstellungsaktivitäten der vergangenen Jahre fortsetzen und verstärken. Die Bundesregierung unterstreicht dies mit ihrer im Dezember 2018 beschlossenen branchenübergreifenden Fachkräftestrategie. Ein bedeutender Teil dessen ist das Fachkräfteeinwanderungsgesetz, für das im Dezember 2018 ein Entwurf im Kabinett verabschiedet wurde.

2. Niveau und Struktur der Mieten

Die Bruttokaltmiete betrug 2017 im Bundesdurchschnitt 7,36 Euro je Quadratmeter und Monat. Bezogen auf eine durchschnittliche Wohnfläche von 70 m² entspricht dies einer Bruttokaltmiete von knapp 515 Euro im Monat.

Es gibt große regionale Mietunterschiede in Deutschland. Gemessen an den Erst- und Wiedervermietungsmieten reichte die Spannweite von durchschnittlich 4,50 Euro nettokalt pro Quadratmeter im Vogtlandkreis bis zu 17,73 Euro pro Quadratmeter in der Stadt München. Die Angebotsmieten in den 19 Metropolkernen – national und international bedeutsame Großstädte in Deutschland – heben sich im Mietenniveau und in der Entwicklung deutlich von den weiteren kreisfreien Städten ab. So hatte bereits 2017 die Durchschnittsmiete der Metropolkerne 10 Euro pro Quadratmeter überschritten. 2018 erreichten diese Städte 10,88 Euro pro Quadratmeter. In den weiteren kreisfreien Großstädten ebenso wie in den städtischen Kreisen lag das mittlere Niveau der Angebotsmieten gut 3 Euro pro Quadratmeter darunter. In den ländlichen Kreisen wurden Wohnungen mehrheitlich günstig, im Schnitt für unter 6,50 Euro pro Quadratmeter, angeboten.

3. Entwicklung der Mieten

Der Mietenindex des Verbraucherpreisindex (VPI) des Statistischen Bundesamtes ist im Berichtszeitraum 2016 bis 2018 mit einer jährlichen Steigerungsrate von 1,6 Prozent moderat gestiegen. Die Inflationsrate lag im gleichen Zeitraum im Durchschnitt bei 1,8 Prozent pro Jahr. Die gemäßigte Entwicklung der Bestandsmieten hat sich somit bezogen auf das gesamte Bundesgebiet fortgesetzt.

Die Mietdaten zur Erst- und Wiedervermietung zeigen aktuelle Markttendenzen auf. Zwischen 2016 bis 2018 stiegen sie jährlich um 5 Prozent und damit deutlich stärker als der Mietenindex. Dabei erhöhten sich die Mieten vor allem in den Metropolkernen (rund 6 Prozent jährlich).

4. Entwicklung der Wohnnebenkosten

Als Bruttokaltmiete (7,36 Euro pro Quadratmeter im Jahr 2017) wird die Summe aus Nettokaltmiete und den umlagefähigen kalten Betriebskosten, wie z. B. Wasser, Abwasser und Müllabfuhr, definiert. Addiert man zusätzlich die warmen Nebenkosten (Heizungs- und Warmwasserkosten), erhält man die Warmmiete. Sie betrug 2017 durchschnittlich 8,57 Euro je m². Die kalten Betriebskosten betrugen 1,09 Euro je m² und machten damit 12,7 Prozent der Warmmiete aus. Bei den warmen Betriebskosten waren es 1,21 Euro je m²; dies entsprach 14,1 Prozent der Warmmiete.

Im Vergleich zum letzten Berichtszeitraum verringerten sich die kalten Betriebskosten. Ihr Anteil an der Warmmiete sank dementsprechend von 17 Prozent auf knapp 13 Prozent. Auch die warmen Nebenkosten haben sich anteilsmäßig an der Warmmiete im Vergleich zum letzten Berichtszeitraum verringert. Von 17 Prozent auf 14,1 Prozent.

5. Mietbelastung

Die Mietbelastung wird als das Verhältnis der bruttowarmen Mietausgaben zum Haushaltseinkommen definiert. 2017 wendeten die Mieterhaushalte 29 Prozent ihres Einkommens für die Bruttowarmmiete auf.

Die Mietbelastung ist bei kleineren Haushalten höher als bei größeren Haushalten. Ein-Personen-Haushalte hatten 2017 eine Mietbelastung von 34 Prozent des Einkommens. Bei Haushalten mit 4 Personen oder mehr betrug die Belastung 24 Prozent. Die Mietbelastung nimmt mit steigenden Einkommen ab. So weisen Haushalte mit einem Nettoeinkommen von unter 1.300 Euro überdurchschnittliche Mietbelastungen von 46 Prozent auf, Haushalte mit Einkommen über 4.500 Euro dagegen unterdurchschnittliche Anteile der Mietausgaben in Höhe von 17 Prozent. Im Bereich der häufig auftretenden Einkommensklassen von 1.300 bis 2.000 Euro bzw. 2.000

bis unter 3.200 Euro liegen Mietbelastungsquoten von 34 Prozent bzw. 27 Prozent vor. Personen in armutsgefährdeten Haushalten weisen mit 43 Prozent Mietbelastung deutlich höhere Quoten auf als solche in nicht-armutsgefährdeten Haushalten (25 Prozent).

6. Wohngeld

Im Jahr 2017 entlastete die öffentliche Hand mit Wohngeld und der Übernahme der Kosten der Unterkunft und Heizung im Rahmen der Grundsicherung rund 4,4 Millionen Haushalte mit 17,5 Mrd. Euro wirkungsvoll bei den Wohnkosten. Damit profitierten 11 Prozent aller Haushalte von einer vollständigen oder teilweisen Entlastung bei den Wohnkosten.

Durch die Wohngeldreform 2016 wurde das Wohngeld erstmalig seit der Wohngeldreform 2009 wieder an die Entwicklung der Einkommen und der Warmmieten angepasst. Der Anstieg der Wohngeldausgaben von 680 Mio. im Jahr 2015 auf 1,15 Mrd. im Jahr 2016 Euro betrug rund 70 Prozent. Im Jahr 2017 blieb das Ausgabevolumen mit 1,13 Mrd. Euro auf dem durch die Reform erzielten Niveau. Nach 2010 ist die Zahl der Wohngeldhaushalte bis einschließlich 2015 kontinuierlich auf 460.000 Haushalte gesunken. Im Berichtsjahr 2016 kam es zu einem reformbedingten Anstieg der Wohngeldhaushalte auf 631.000. Im Folgejahr 2017 erfuhr die Zahl der Haushalte einen leichten Rückgang auf 592.000.

2017 waren rund 38 Prozent der Haupteinkommensbezieherinnen und -bezieher in Wohngeldhaushalten erwerbstätig, 4 Prozent arbeitslos, 48 Prozent Rentner, 5 Prozent Studierende und Auszubildende und 4 Prozent sonstige Nichterwerbspersonen. Die soziale Struktur hing dabei stark von der Haushaltsgröße ab. 79 Prozent der Ein-Personen-Haushalte waren Rentnerhaushalte. Der Anteil der Erwerbstätigen unter den Haupteinkommensbezieherinnen und -beziehern stieg mit der Haushaltsgröße.

Das Wohngeld ist eine wichtige familienpolitische Leistung. Es dient dazu, dass sich Familien mit geringem Einkommen angemessenen und familiengerechten Wohnraum leisten können. 2017 bezogen 270.000 reine Wohngeldhaushalte von Familien mit 550.000 Kindern unter 25 Jahren Wohngeld. Das waren 48 Prozent der reinen Wohngeldhaushalte. Unter den knapp 221.000 reinen Wohngeldhaushalten mit Kindern unter 18 Jahren waren 73.000 Haushalte von Alleinerziehenden, die vom Alleinerziehendenfreibetrag nach § 17 Nummer 4 WoGG profitierten.“

Der Anteil der Lastenzuschussempfängerhaushalte an den reinen Wohngeldhaushalten lag in den Jahren 2015 bis 2017 zwischen 8,6 und 7,7 Prozent. Die Haushalte mit Lastenzuschuss unterscheiden sich in einigen Punkten vom Durchschnitt der Wohngeldempfängerhaushalte. Ihre Haushaltsgröße ist überdurchschnittlich; der Anteil der Haushalte mit Kindern unter 18 Jahren (2017: 61 Prozent) ist eineinhalb mal so hoch wie der Durchschnitt der Wohngeldhaushalte insgesamt; rund die Hälfte der Haushalte hat mindestens vier Mitglieder.

Um Haushalte mit niedrigem Einkommen bei den Wohnkosten stärker zu entlasten, haben Bund und Länder auf dem Wohngipfel am 21. September 2018 eine Verbesserung des Wohngeldes zum 1. Januar 2020 vereinbart. Mit der Stärkung des Wohngeldes in 2020 wird das Wohngeld erstmalig in einem kürzeren Zeitabstand angepasst. Von der Wohngeldreform profitieren in 2020 insgesamt rund 660.000 Haushalte. Darunter sind rund 180.000 Haushalte, die durch die Reform einen erstmaligen oder erneuten Anspruch auf Wohngeld erhalten. Von diesen sind rund 25.000 Haushalte von der Grundsicherung für Arbeitsuchende oder der Sozialhilfe ins Wohngeld gewechselt.

Das Wohngeld soll künftig dynamisiert werden, das heißt alle zwei Jahre an die eingetretene Miet- und Einkommensentwicklung angepasst werden. Eine regelmäßige Fortschreibung des Wohngeldes stellt sicher, dass die Leistungsfähigkeit des Wohngeldes als sozialpolitisches Instrument der Wohnungspolitik erhalten wird, da die mit der Wohngeldreform zum 1. Januar 2020 erreichte Entlastungswirkung bestehen bleibt.

Teil A Aktuelle wohnungspolitische Herausforderungen

I. Lage auf den Wohnungsmärkten

Die deutschen Wohnungsmärkte zeigen regional sehr unterschiedliche Entwicklungstrends. Wachsende Städte und Regionen erleben durch hohe Wanderungsgewinne aus dem In- und Ausland eine weiter zunehmende Nachfrage mit Wohnungsengpässen sowie steigenden Mieten und Preisen. Andere Städte und vielfach ländliche, häufig peripher gelegene Regionen mit wirtschaftlichen Strukturproblemen prägen hingegen Bevölkerungsverluste mit den Folgen von Wohnungsleerständen und stagnierenden Mieten und Immobilienpreisen. Der nach Schätzungen bei 1,5 Millionen bis knapp unter 2 Millionen Wohnungen liegende Wohnungsleerstand verteilt sich immer ungleicher. Während in den weiter wachsenden Großstädten der Leerstand unter die notwendige Fluktuationsreserve gesunken ist, steigt er in peripheren und/oder strukturschwachen Regionen weiter an.

Die demographische Entwicklung der letzten Jahre hat maßgeblich zu einer insgesamt erhöhten Nachfrage nach Wohnraum beigetragen, auch wenn der Umfang der Zuwanderung aus dem Ausland sich 2017 und 2018 wieder dem langjährigen Durchschnitt annähert. Im Vergleich zu Beginn des Jahrzehnts leben ca. 2,5 Millionen Menschen mehr in Deutschland (+3 Prozent). Schwerpunkt der Binnen- und Außenzuzüge sind die kreisfreien Städte, auf die mehr als die Hälfte des Zuwachses entfiel. Auch der Saldo aus Geburten und Sterbefällen folgt in Großstädten seit Jahren einem positiven Trend. Die weiter zunehmende Nachfrage nach Wohnraum ist auch auf die positive wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland zurückzuführen. Die Lage auf dem Arbeitsmarkt ist im langjährigen Vergleich sehr gut. Die Beschäftigtenzahlen sind Ende 2018 auf ca. 45 Millionen Erwerbstätige gestiegen. Die Arbeitslosenquote ist auf 5,3 Prozent gesunken (Februar 2019). In manchen Regionen Deutschlands herrscht bereits Vollbeschäftigung. Die verfügbaren Einkommen der privaten Haushalte stiegen 2018 um 3,2 Prozent.

Die steigende Nachfrage nach Immobilien ist zudem vor dem Hintergrund der anhaltend niedrigen Zinsen zu sehen: Seit Februar 2016 liegen die Effektivzinssätze für Wohnungsbaukredite an private Haushalte mit anfänglicher Zinsbindung über 10 Jahre unter 2 Prozent. In den Jahren 2017 und 2018 erleben die Zinsen eine Seitwärtsbewegung (Quelle: Deutsche Bundesbank), eine stärkere Zinswende ist bisher ausgeblieben.

Auf die deutlich gestiegene Wohnungsnachfrage haben die Wohnungsanbieter – unterstützt durch bereits in der Vergangenheit eingeleitete vielfältige politische Maßnahmen (vgl. WIM/WuM 2016, S. 68 ff.) – mit einer beachtlichen Steigerung der Bautätigkeit reagiert.

Die Anzahl genehmigter Wohnungen hat sich seit dem Tiefpunkt in 2008 verdoppelt. Dieser Anstieg ist fast ausschließlich auf Wohnungen im Geschossbau zurückzuführen: Die für den Mietwohnungsbau entscheidenden Genehmigungen von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern haben sich seit dem Jahr 2008 sogar verdreifacht.

Im Jahr 2018 wurde in Deutschland – ungefähr auf Vorjahresniveau – der Bau von rund 347.000 Wohnungen genehmigt. Die Entwicklung ist einerseits durch einen starken Rückgang der Genehmigungen für Wohnheime (-24 Prozent) – wozu auch Flüchtlingsunterkünfte zählen – und für Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden (-8,4 Prozent) geprägt. Andererseits stieg die Zahl der Genehmigungen von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern von knapp 173.000 Wohnungen (2017) auf 181.000 Wohnungen (2018) an, ein Plus von 4,7 Prozent. Dies ist die höchste Zahl an Baugenehmigungen in Mehrfamilienhäusern seit 21 Jahren (1997). Damit machen die Geschosswohnungen einen Anteil von 62 Prozent an allen neu zu errichtenden Wohnungen in Wohngebäuden (ohne Wohnheime) aus. Gerade in den angespannten Märkten haben die Genehmigungszahlen in den letzten Jahren erheblich zugelegt. Die Genehmigungen für Ein- und Zweifamilienhäuser gingen dagegen leicht zurück (-2,1 Prozent).

Die Zahl der Baugenehmigungen ist im Jahr 2018 in den Großstädten mit einem Plus von 1,2 Prozent gegenüber dem Vorjahr weiter gestiegen. Mit knapp 119.000 Genehmigungen entfallen somit 34 Prozent aller Baugenehmigungen auf die Großstädte. Das Genehmigungsniveau je 10.000 Einwohner liegt mit knapp 49 Wohnungen hier deutlich höher als im Bundesgebiet (42 Wohnungen). Gegenüber dem Jahr 2008 (niedrigstes Genehmigungsniveau in den Großstädten) hat sich die Zahl der Baugenehmigungen in den Großstädten um das 2,3-fache erhöht. Die Zahl der Baugenehmigungen von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern nimmt in den Großstädten mittlerweile einen Anteil von knapp 47 Prozent aller Baugenehmigungen (Mehrfamilienhäuser) in Deutschland ein. Gegenüber 2008, dem Jahr mit dem geringsten Genehmigungsniveau im Mehrfamilienhausbau, hat sich die Zahl der Baugenehmigungen in diesem Segment in den Großstädten um das 3,3 fache erhöht.

Die Baufertigstellungen sind seit dem Tiefpunkt der Fertigstellungen im Jahr 2009 ebenfalls sehr deutlich gestiegen. Das Niveau konnte 2017 auf 285.000 Wohnungen und damit um rund 80 Prozent erhöht werden. Der Anteil der Geschosswohnungen an neu gebauten Wohnungen hat sich dabei in den letzten Jahren kontinuierlich

erhöht – bis auf 57 Prozent im Jahr 2017. Der Anteil der Bautätigkeit in den Großstädten an der gesamtdeutschen Bautätigkeit wuchs, trotz limitierender Faktoren wie mangelndem Bauland bzw. stark steigender Baulandpreise.

Die deutlichen Angebotserhöhungen haben sich in einer bundesweit moderaten Mietenentwicklung niedergeschlagen, die im Berichtszeitraum mit 1,6 Prozent sogar hinter der Entwicklung der allgemeinen Verbraucherpreise (1,8 bis 1,9 Prozent) zurückblieb.

Gleichwohl blieb die Wohnungsmarktsituation in den wirtschaftsstarken Regionen im Berichtszeitraum deutlich angespannt. Ursache hierfür ist ein hoher Nachfrageüberhang, der auf Bestandsmärkten wie dem Wohnungsmarkt nur mit spürbarer Zeitverzögerung abgebaut werden kann. 2018 stiegen die Angebotsmieten um 5,2 Prozent gegenüber dem Vorjahr auf durchschnittlich 8,41 Euro/m² nettokalt. Die Landeshauptstadt München ist mit 17,73 Euro/m² mit Abstand Spitzenreiter beim Mietenniveau. Die Bundeshauptstadt Berlin erlebte 2018 mit über 9 Prozent Steigerung der Angebotsmieten den stärksten Mietenanstieg. Die größten Städte heben sich bei den Mietenniveaus und -entwicklungen deutlich von den weiteren Großstädten und den städtischen Kreisen ab – dort lagen die Angebotsmieten 2018 im Durchschnitt bei gut 11,20 Euro/m². In vielen Umlandkreisen großer Städte stiegen die Angebotsmieten ebenfalls überdurchschnittlich an. Umlandkreise mit vielfältigen wirtschaftlichen Potenzialen erreichen ebenso höhere Mieten. Die ländlichen Kreise sind in der Regel wesentlich günstiger. So gehörten beispielsweise die Landkreise Görlitz und Hof mit durchschnittlichen Angebotsmieten von unter 5 Euro/m² in 2018 zu den günstigsten Regionen in Deutschland. Aber auch einige Großstädte, wie beispielsweise Gelsenkirchen oder Magdeburg (beide mit durchschnittlichen Angebotsmieten von unter 6 Euro/m² in 2018), wiesen einen entspannten Wohnungsmarkt auf.

Bei den Bauinvestitionen werden für 2019 moderate Zuwachsraten auf hohem Niveau erwartet. Die gemeinsame Wohnraumoffensive von Bund, Ländern und Kommunen (vgl. nachfolgendes Kapitel) sieht neben der Verbesserung rechtlicher Rahmenbedingungen und investiven Impulsen ein breites Maßnahmenpaket vor, um Hemmnisse für eine weitere Angebotsausweitung wie begrenzte Kapazitäten der Bauwirtschaft/Fachkräftemangel, steigende Baukosten einschließlich langer Planungs- und Genehmigungsverfahren sowie fehlende oder zu teure Wohnbauflächen zeitnah zu überwinden.

Für die aktuelle Wohnraumoffensive sind mit dem in der 18. Legislaturperiode initiierten „Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen“ wichtige Vorarbeiten geleistet worden. Kernempfehlungen zur Baulandmobilisierung und Nachverdichtung, Baukostensenkung und zur Stärkung des sozialen Wohnungsbaus sind um zahlreiche zusätzliche Maßnahmen, wie die Stärkung der Wohneigentumsbildung durch das Baukindergeld und die Weiterentwicklung des mietrechtlichen Rahmens, erweitert worden. Sie sind mit dem Wohngipfel 2018 auch Bestandteil der gemeinsamen Wohnraumoffensive von Bund, Ländern und Kommunen geworden.

II. Gemeinsame Wohnraumoffensive von Bund, Ländern und Kommunen

Ausreichend bezahlbarer Wohnraum ist eine wichtige soziale Frage unserer Zeit. Daher hat die Bundesregierung seit März 2018 eine Vielzahl von neuen Maßnahmen eingeleitet, um den Wohnungsbau zu intensivieren und die Bezahlbarkeit des Wohnens zu sichern. Beim Wohngipfel am 21. September 2018 im Bundeskanzleramt wurden diese mit Ländern und Kommunen abgestimmt und im Ergebnis eine gemeinsame Wohnraumoffensive verabschiedet.

Mit dem Ziel von 1,5 Millionen neuen Wohnungen in dieser Legislaturperiode haben sich Bund, Länder und Kommunen auf folgendes Maßnahmenpaket verständigt:

- Investive Impulse für den Wohnungsbau
- Bezahlbarkeit des Wohnens sichern
- Baukostensenkung und Fachkräftesicherung.

Zur Koordinierung der Umsetzung der Vereinbarungen wurde auf Bundesebene am 23. Oktober 2018 ein Staatssekretärsausschuss unter Federführung des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat eingesetzt. Ständige Mitglieder sind das Bundeskanzleramt, das Bundesministerium der Finanzen, das Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz und das Bundesministerium für Wirtschaft und Energie. Die Länder berichteten ihrerseits über die Umsetzung der Ziele des Wohngipfels und zogen fünf Monate nach dem Wohngipfel im Rahmen einer Sondersitzung der Bauministerkonferenz am 22. Februar 2019 eine Zwischenbilanz. Bezüglich des Umsetzungsstandes zum 22. Mai 2019 sind folgende Punkte hervorzuheben:

1. Investive Impulse für den Wohnungsbau

Der Bund stellt für die soziale Wohnraumförderung im Zeitraum 2018 bis 2021 5 Mrd. Euro zur Verfügung. Gemeinsam mit den Mitteln von Ländern und Kommunen können damit mehr als 100.000 zusätzliche Sozialwohnungen geschaffen werden. Hierzu konnten die Kompensationsmittel, die seit 2007 und letztmalig 2019 als Ausgleich für den Wegfall der früheren Finanzhilfen für die soziale Wohnraumförderung gewährt werden, in den Jahren 2018 und 2019 jeweils auf 1,5 Mrd. Euro aufgestockt werden. Für die Gewährung zweckgebundener Bundesfinanzhilfen im sozialen Wohnungsbau ab dem Jahr 2020 war eine Änderung des Grundgesetzes erforderlich, die am 4. April 2019 in Kraft getreten ist. Für die Jahre 2020 und 2021 sind hierfür insgesamt 2 Mrd. Euro vorgesehen. Die zur Verfügung gestellten Mittel werden dabei von den Ländern aufgestockt und in vollem Umfang zweckentsprechend eingesetzt, insbesondere für die Förderung von Investitionen in den Neubau von Sozialwohnungen und investiven Maßnahmen im Bestand wie die Modernisierung von sozialgebundenem Wohnraum für Mieter und selbstnutzende Eigentümer. Details werden in Verwaltungsvereinbarungen zwischen Bund und Ländern geregelt.

Für das Förderprogramm Baukindergeld, mit dem gezielt Familien beim erstmaligen Erwerb von selbstgenutztem Wohneigentum unterstützt werden, stellt der Bund in dieser Legislaturperiode insgesamt 2,7 Mrd. Euro zur Verfügung. Damit wird die individuelle Finanzierungsbelastung reduziert und so vielen Familien der Schritt in das Wohneigentum erst ermöglicht. 37 Prozent der mit dem Baukindergeld geförderten Haushalte haben ein zu versteuerndes jährliches Haushaltseinkommen bis 30.000 Euro, 58 Prozent der geförderten Haushalte ein zu versteuerndes jährliches Haushaltseinkommen bis 40.000 Euro. Im Durchschnitt beträgt das zu versteuernde jährliche Haushaltseinkommen eines mit dem Baukindergeld geförderten Haushalts etwa 38.770 Euro. (Basis: alle Antragsteller die per 31. März 2019 eine Auszahlungsbestätigung erhalten haben (n = 7.954). Dies zeigt, dass auch Antragsteller mit durchschnittlichen Einkommen vom Baukindergeld profitieren. Bei der Selbstnutzung von einem Neubau oder dem Erwerb von bestehendem Wohneigentum in Deutschland wird ein Zuschuss von 1.200 Euro pro Jahr und pro Kind unter 18 Jahren über maximal 10 Jahre ausgezahlt. Baukindergeld wird nur gewährt, wenn der Kaufvertrag zwischen dem 1. Januar 2018 und 31. Dezember 2020 abgeschlossen wurde und die Wohnung selbst genutzt wird. Die bisherigen Antragszahlen dokumentieren die hohe Nachfrage. Bis Ende April 2019 sind rund 92.000 Anträge mit einem Volumen von ca. 1,9 Mrd. Euro eingegangen. Da die Antragstellung beim Baukindergeld, insbesondere zum Nachweis der Selbstnutzung und Vorlage der Meldebescheinigung erst nach Einzug in die Wohnimmobilie erfolgt, wurden 2018 überwiegend Anträge für bezugsfertige Bestandsbauten gestellt. Die nun für 2019 vorliegenden Zahlen bestätigen, dass der Neubauanteil ab dem Jahr 2019 spürbar steigen wird. Damit einher geht eine Entlastung der Mietwohnungsmärkte.

Einen Beitrag zur Wohneigentumsbildung soll auch die Wohnungsbauprämie leisten, indem sie Anreize zu frühzeitigem Ansparen von Eigenkapital setzt. Der Koalitionsvertrag sieht vor, die Wohnungsbauprämie als Anreizinstrument insbesondere für junge Menschen beizubehalten und attraktiver zu gestalten. Die Wohnungsbauprämie wird derzeit evaluiert.

Um das zum Erwerb nötige Eigenkapital zu senken, soll ein Bürgschaftsprogramm der KfW eingeführt werden, mit dem ein Anteil des Kaufpreises bzw. der Baukosten selbstgenutzten Wohneigentums abgesichert wird.

Den Gesetzentwurf zur Förderung des freifinanzierten Mietwohnungsbaus durch eine steuerliche Sonderabschreibung hat der Deutsche Bundestag am 29. November 2018 in zweiter und dritter Lesung verabschiedet, die zweite Beratung im Bundesrat steht aus. Der Gesetzentwurf sieht eine Sonderabschreibung in Höhe von 5 Prozent pro Jahr in den ersten 4 Jahren nach Herstellung vor, die – bis zu spezifizierten Kostenobergrenzen – zusätzlich zur linearen AfA gewährt werden soll. Damit werden auch Wohnungen gefördert, die durch Baumaßnahmen an Gebäuden neu hergestellt worden sind – wie etwa Dachgeschossausbau oder die Umwidmung von Gewerbeflächen zu Wohnraum.

Aufgrund des hohen Bedarfs an bezahlbaren Wohnraum für seine Bediensteten, insbesondere von Bundespolizei, Bundeswehr und Zoll, wird der Bund auf eigenen Grundstücken Wohnraum errichten.

Mit dem KfW-Programm „Altersgerecht Umbauen“ können private Eigentümer und Mieter – unabhängig von Alter und Einkommen – Zuschüsse beantragen, um Barrieren in Wohngebäuden abzubauen und bauliche Maßnahmen zur Einbruchsicherung vorzunehmen. Die verfügbaren Fördermittel für das Programm wurden auf einem Niveau von 75 Mio. Euro bis 2021 verstetigt. Für den Einbruchschutz stehen in 2019 65 Mio. Euro zur Verfügung. Der Bund reagiert damit sowohl auf den demografischen Wandel als auch auf das hohe Bedürfnis nach Sicherheit in der Bevölkerung.

Zusätzlich sollen bauliche Maßnahmen wie z. B. Barrierefreiheit, energetische Sanierung, Förderung von Elektromobilität und Einbruchsschutz durch die Novellierung des Wohneigentumsrechts erleichtert werden. Eine dafür eingerichtete Bund-Länder-Arbeitsgruppe wird dazu im Jahr 2019 Vorschläge als Basis für einen Gesetzentwurf vorlegen.

Im Rahmen der Nationalen Stadtentwicklungspolitik fördert die Bundesregierung die integrierte und nachhaltige Entwicklung der Kommunen. Ihr wichtigstes Instrument ist die Städtebauförderung. Mit den Finanzhilfen zur Städtebauförderung unterstützt der Bund Städte und Gemeinden bei der städtebaulichen Erneuerung in Folge des wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Wandels, der demografischen Entwicklung. Die Finanzierung erfolgt in der Regel gemeinsam je zu einem Drittel von Bund, Ländern und Kommunen. Der Bundesanteil an den Programmmitteln liegt 2019 bei 790 Mio. Euro und damit seit 2017 weiterhin auf Rekordniveau. Damit verfügen die Kommunen über die notwendige Planungssicherheit angesichts der Vielzahl der Herausforderungen. Die Städtebauförderung ist eine wichtige flankierende Maßnahme zur Wohnraumoffensive, in Großstädten wie in kleineren Gemeinden in ländlich geprägten Räumen gleichermaßen. Mit der Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung 2019 haben Bund und Länder vereinbart, die Städtebauförderung stärker als bislang auf den Erhalt und die Revitalisierung von Stadt- und Ortskernen zu fokussieren und die Nutzung innerörtliche Brachflächen für den Wohnungsbau zu intensivieren.

Der erfolgreiche Investitionspakt „Soziale Integration im Quartier“ ergänzt die Städtebauförderung und wird 2019 mit Programmmitteln in Höhe von 200 Mio. Euro fortgesetzt. Mit dem Investitionspakt unterstützten Bund und Länder die Kommunen bei der Erneuerung sozialer Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen, damit diese Orte der Begegnung und Bildung schaffen können.

Die Kommission „Gleichwertige Lebensverhältnisse“ wurde per Kabinettbeschluss vom 18. Juli 2018 mit dem Ziel eingesetzt, die Lebensverhältnisse in ländlichen Räumen, aber auch in Städten sowie besonders in strukturschwachen Gebieten zu verbessern und für eine gerechte Verteilung der Ressourcen und Möglichkeiten für alle in Deutschland lebenden Menschen zu sorgen. Die konstituierende Sitzung fand am 26. September 2018 statt. Es wurden sechs Facharbeitsgruppen eingesetzt. Es handelt sich um die Facharbeitsgruppen Kommunale Altschulden, Wirtschaft und Innovation, Raumordnung und Statistik, Technische Infrastruktur, Soziale Daseinsvorsorge und Arbeit sowie Teilhabe und gesellschaftlicher Zusammenhalt. Die Arbeitsgruppen erarbeiten zunächst eigene Berichte. Im Anschluss wird ein Gesamt-Kommissionsbericht erstellt, welcher voraussichtlich im Juli 2019 vorgelegt werden soll.

Eine weitere wichtige Herausforderung ist die Erreichung der Klimaschutzziele im Gebäudesektor. Das Bundeskabinett hat entschieden, einen bis zum 30. Juni 2020 befristeten Kabinettausschuss „Klimaschutz“ einzurichten. Die Bundeskanzlerin ist Vorsitzende des Kabinettausschusses, stellvertretender Vorsitzender ist der Bundesminister der Finanzen als Stellvertreter der Bundeskanzlerin. Bundesministerin Schulze ist als Beauftragte Vorsitzende und als weitere Ständige Mitglieder sind Bundesminister Seehofer, Bundesminister Altmaier, Bundesministerin Klöckner, Bundesminister Scheuer, Bundesminister Braun und Staatssekretär Seibert benannt worden (zitiert aus „Sprechzettel für den Regierungssprecher“). Mit dem Kabinettausschuss „Klimaschutz“ sollen die rechtlich verbindliche Umsetzung der Klimaschutzziele für das Jahr 2030 vorbereitet werden. (Geliefert von BW I 3)

Unabhängig davon wird auch das Energieeinsparrecht novelliert. Laut Koalitionsvertrag werden mit dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) das Ordnungsrecht entbürokratisiert und vereinfacht sowie die Anforderungen des EU-Rechts umgesetzt. Dabei gelten die aktuellen energetischen Anforderungen für Bestand und Neubau fort.

Die erfolgreiche Förderung von Energieeffizienzmaßnahmen und der Einsatz von erneuerbaren Energien im Gebäudesektor durch das CO_2-Gebäudesanierungsprogramm sowie das Marktanreizprogramm durch den Bund werden fortgeführt und gegebenenfalls ausgebaut.

2. Bezahlbarkeit des Wohnens sichern

Das Mietrechtsanpassungsgesetz ist seit dem 1. Januar 2019 in Kraft. Um die Mietpreisbremse wirksamer zu gestalten, sind eine neue vorvertragliche Auskunftspflicht des Vermieters über eine Ausnahme von der Mietpreisbremse, insbesondere über eine höhere Vormiete, eingeführt und die Rüge des Mieters wegen der Nichteinhaltung der Mietpreisbegrenzung erleichtert worden. Zur Entlastung der Mieter nach Modernisierung ist der Satz, mit dem die Modernisierungskosten durch eine Mieterhöhung an den Mieter weitergegeben werden können, auf 8 Prozent gesenkt und eine betragsmäßige Kappung bei der Modernisierungsmieterhöhung eingeführt worden.

Auch 2019 beabsichtigt die Bundesregierung das Mietrecht weiter zu reformieren, u. a. mit einer Verbesserung der Rechtssicherheit von qualifizierten Mietspiegeln durch gesetzliche Mindestvorgaben sowie der Verlängerung des Betrachtungszeitraums für die ortsübliche Vergleichsmiete von vier auf sechs Jahre. Am 15. Mai 2019 hat das BMJV einen Referentenentwurf zur Verlängerung des Betrachtungszeitraums für die ortsübliche Vergleichsmiete in die Ressortabstimmung gegeben. Mit einer Wohngeldreform von Bund und Ländern zum 1. Januar 2020 wird das Wohngeld gestärkt werden. Der vom Bundeskabinett am 8. Mai 2019 beschlossene Gesetzentwurf beinhaltet eine Stärkung der Reichweite des Wohngeldes sowie eine generelle Anhebung des Leistungsniveaus. Er enthält eine regional gestaffelte Erhöhung der Miethöchstbeträge, die Einführung einer zusätzlichen Mietstufe VII [sowie erstmalig eine Dynamisierung des Wohngeldes. Bei der Dynamisierung wird das Wohngeld nach klar definierten rechtlichen Vorgaben automatisch alle zwei Jahre an die eingetretene Miet- und Einkommensentwicklung angepasst (vgl. hierzu ausführlich Teil C Kapitel V. 5.)].

Um die Bezahlbarkeit des Wohnens zu sichern, ist bezahlbares Wohnbauland eine entscheidende Voraussetzung. Die Expertenkommission „Nachhaltige Baulandmobilisierung und Bodenpolitik“ hat im September 2018 ihre Arbeit aufgenommen. Sie setzt auf den Empfehlungen der AG Aktive Liegenschaftspolitik im „Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen“ auf. Im Mittelpunkt der Kommissionsarbeit stehen die Prüfung von rechtlichen Regelungen sowie Anreiz- und Förderinstrumenten zur Ausweitung des Angebots an Bauland, zur Verbesserung der Rahmenbedingungen für den Neubau von bezahlbaren Wohnungen sowie für eine soziale Ausgewogenheit der Bodenpolitik. Die Kommission wird im Sommer 2019 konkrete Vorschläge zur nachhaltigen Baulandmobilisierung und Bodenpolitik vorlegen.

Die haushalterischen Voraussetzungen für die verbilligte Abgabe von Liegenschaften der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) sind mit dem Haushaltsgesetz 2018 bereits geschaffen worden. Die „Richtlinie der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) zur verbilligten Abgabe von Grundstücken (VerbR 2018)“ wurde überarbeitet und am 26. September 2018 durch den Haushaltsausschuss gebilligt. Die verbilligte Abgabe von BImA-Liegenschaften für Zwecke des sozialen Wohnungsbaus wird dadurch spürbar verbessert.

Im Wesentlichen betreffen die Änderungen folgende Punkte:

- Schaffung einer Weiterveräußerungsmöglichkeit für Kommunen an private Dritte unter Beibehaltung der Verbilligung, sofern der Verbilligungszweck (z. B. sozialer Wohnungsbau) gewährleistet bleibt.
- Erweiterung des Erstzugriffs der Kommunen auf alle entbehrlichen Liegenschaften (vorher nur Konversionsgrundstücke).
- Ausweitung der Verbilligungsmöglichkeit auf alle Maßnahmen des Besonderen Städtebaurechts gemäß der §§ 136 bis 171f des Baugesetzbuches. Damit besteht in allen Fällen städtebaulicher Sanierungs-/ Entwicklungsmaßnahmen die Möglichkeit zur Verbilligung.
- Schaffung von Verbilligungsmöglichkeiten auch für kleinere Projekte im sozialen Wohnungsbau (Senkung Mindestanzahl von 8 auf 4 Wohneinheiten).
- Wegfall der Kappungsgrenzen (50 Prozent bzw. 80 Prozent) bei der Berechnung der Höhe des Kaufpreisabschlages (ermöglicht Verbilligung bis zu 100 Prozent).
- Möglichkeit der Mehrfachgewährung des Kaufpreisabschlages bei mehreren verbilligungsfähigen Nutzungsarten in einem Kaufvertrag.

Auf der Grundlage des seit 2015 bestehenden Haushaltsvermerks Nr. 60.3 bei Kapitel 6004 (Bundesimmobilienangelegenheiten) Titel 121 01 und der VerbR 2018 sind bis zum Stichtag 31. Dezember 2018 in insgesamt 82 Fällen Kaufpreisverbilligungen in Höhe von rund 47,3 Mio. Euro gewährt worden. Darunter waren 18 Liegenschaften, die für insgesamt rd. 1.500 Wohneinheiten verbilligt für Zwecke des sozialen Wohnungsbaus an Kommunen etc. verkauft wurden. Damit wurden Kaufpreisabschläge in Höhe von rd. 31 Mio. Euro, das ist ca. 2/3 der gesamten Kaufpreisverbilligungen, allein für diesen Zweck gewährt.

Diese preisbegünstigten Grundstücksverkäufe der BImA ermöglichen den Kommunen ein Wohnungsbaupotenzial für rund 3.900 neue Wohnungen. Der Bund hat hierdurch einen erheblichen Beitrag für die Schaffung neuen preiswerten Wohnraums geleistet.

Ferner zeichnet sich ab, dass die der BImA eingeräumten Möglichkeiten zur Gewährung von Kaufpreisverbilligungen an Kommunen eine weitere Steigerung der Nachfrage an bebaubaren Grundstücken nach sich ziehen wird. Die BImA bietet Kommunen geeignete Grundstücke aktiv zum Erwerb an. Es liegt nunmehr in der Hand der jeweiligen Kommune als Trägerin der Planungshoheit, ob und in welchem Umfang tatsächlich gebaut werden kann.

Auch die Gründung kommunaler Wohnungsunternehmen kann dazu beitragen die Bezahlbarkeit des Wohnens zu sichern. Um Kommunen bei der Gründung zu unterstützen, wurde der Investitionstitel „Investive Bedeutung lebenszyklus- und wirkungsorientierter Beschaffung“ (Kap. 0810 Titel 52602) aus dem Geschäftsbereich des Bundesministeriums der Finanzen um 1 Million Euro aufgestockt. Als Beratungsunternehmen steht den Kommunen die Partnerschaft Deutschland – Berater der öffentlichen Hand GmbH zur Verfügung.

3. Baukostensenkung und Fachkräftesicherung

Die in der vergangenen Legislaturperiode begonnene Arbeit der Baukostensenkungskommission wird auch in dieser Legislaturperiode fortgesetzt. Im Vorfeld des Wohngipfels am 21. September 2018 wurde der Umsetzungsstand der 71 Empfehlungen evaluiert. Das „Maßnahmenpaket Baukostensenkung“, das auf dem Wohngipfel mit den Ländern und Kommunen vereinbart wurde, ist das Ergebnis dieser Evaluation. Die Einzelempfehlungen wurden aus Gründen der Übersichtlichkeit und zur Vermeidung von Redundanzen thematisch gebündelt. Das Maßnahmenpaket fokussiert auf die Maßnahmen, die aus Sicht der Bundesregierung, der Länder und Kommunen einen effektiven Beitrag zur Begrenzung von Baukosten liefern können.

Um bezahlbares Bauen gewährleisten zu können, soll das Bauordnungsrecht weiterentwickelt und harmonisiert werden. Hierfür dient die Musterbauordnung (MBO) der Länder, die in den Gremien der Bauministerkonferenz erarbeitet und weiterentwickelt wird, als Richtschnur für die Landesbauordnungen. Die Umsetzung muss in den 16 Bauordnungen der Länder erfolgen, in deren ausschließlicher Zuständigkeit das Bauordnungsrecht liegt. Die Bundesregierung hat mehrfach an die Länder appelliert, die Harmonisierung der 16 Landesbauordnungen zügig voranzutreiben. Sie begrüßt es daher ausdrücklich, dass die Bauministerkonferenz in den Sitzungen im Oktober 2018 und im Februar 2019 ihren Willen bekundet hat, weitgehend übereinstimmende Vorschriften im Bauordnungsrecht vorzusehen. Eine zeitnahe Umsetzung dieses Vorhabens ist wünschenswert.

Das Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat unterstützt den seriellen und modularen Geschosswohnungsbau. Mit maßgeblicher Unterstützung des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat wurde der GdW-Rahmenvertrag für seriellen und modularen Geschosswohnungsbau im Jahr 2018 abgeschlossen. Die Bauwirtschaft sieht darin eine wesentliche Voraussetzung für die Ausweitung der Produktionskapazitäten. Ein erstes Projekt wurde bereits wenige Monate nach Abschluss der Vereinbarung fertig gestellt. Weitere Vorhaben sind in Planung. Mit Unterstützung durch das Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat ist inzwischen auch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) der Rahmenvereinbarung beigetreten. Der Neubau von Bundesbedienstetenwohnungen soll – soweit möglich – in serieller und modularer Bauweise entstehen.

Chancen für Baukostensenkungen bietet auch die Digitalisierung. Der Weg von der Planerstellung zum fertigen Bauwerk kann effizienter und damit kostenoptimierter werden. Im Rahmen der Umsetzung des Onlinezugangsgesetz (OZG) werden die wichtigsten Verwaltungsleistungen (575) für den Bürger digital zugänglich gemacht. Bei der Umsetzung des Onlinezugangsgesetztes (OZG) ist das digitale Baugenehmigungsverfahren eine prioritäre Verwaltungsdienstleistung. Gemeinsam mit den Ländern Mecklenburg-Vorpommern (federführend), Bayern und Baden-Württemberg, interessierten Kommunen und der Leitstelle XPlanung/XBau in Hamburg sowie Nutzervertretern bringt das Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat den Prozess voran. Für den Bauherren bedeutet ein durchgängig digitaler Bauantrag Zeit- und Kostenersparnisse; für die bearbeitende Behörde perspektivisch eine höhere Effizienz. Im Rahmen eines Digitalisierungslabors wird mit allen Beteiligten bis Mai 2019 ein Umsetzungskonzept erarbeitet.

Das Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat richtet darüber hinaus gemeinsam mit dem Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur ein nationales BIM-Kompetenzzentrum ein, das gleichermaßen Hoch- und Tiefbau abdecken wird. Die Auftragsvergabe wird voraussichtlich bis zum Sommer 2019 erfolgt sein.

Darüber hinaus hat das Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat gemeinsam mit den am Bauvergaberecht Beteiligten die Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen Teil A (VOB/A) anwenderorientiert weiterentwickelt. Seit dem 1. März 2019 gilt ein flexibilisiertes Vergaberecht. Zudem wurden für den Wohnungsbau vergaberechtliche Wertgrenzen angehoben, um Vergabeverfahren zu vereinfachen und zu beschleunigen. Die Wertgrenzenerhöhung ist zunächst bis zum 31. Dezember 2021 befristet.

Technische Standards und Normen sowie Gesetze dürfen nicht dazu führen, dass Bauen und damit auch Wohnen unerschwinglich wird. Die Kosten-Nutzen-Prüfung muss in Zukunft eine wesentliche Rolle spielen. Die „temporäre Expertengruppe Baunormung“ hat auf Initiative des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat ein Konzept zur Einrichtung einer zentralen unabhängigen Stelle erstellt. Die zentrale unabhängige Stelle soll die Normen und Standards im Wohngebäudebereich hinsichtlich ihrer Kostenrelevanz bewerten, ein Wirtschaftlichkeitsvotum abgeben und insbesondere Bund, Länder und Kommunen fachlich beraten. In einer

Pilotphase sollen Erkenntnisse gewonnen und parallel Strukturen für die Einrichtung der unabhängigen Stelle entwickelt werden. Dabei sind im Normungsprozess vorgenommenen Folgekostenabschätzungen heranzuziehen.

Die Bauministerkonferenz der Länder hat diese Initiative des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat begrüßt. Bund und Länder werden die Einführung der Folgekostenabschätzung beim DIN, wie in der „Normungsroadmap Bauwerke“ beschrieben, einfordern.

Damit die zusätzlichen investiven Impulse zu der angestrebten kurzfristigen Ausweitung des Wohnungsbaus führen, ist neben der entscheidenden Aktivierung von Bauland auch eine ausreichende Verfügbarkeit von Fachkräften und Baukapazitäten notwendig. Auf Basis der durch die Bundesregierung deutlich verbesserten Rahmenbedingungen für den Wohnungsneubau wird die Bauwirtschaft ihre positiven Ausbildungs- und Einstellungsaktivitäten der vergangenen Jahre fortsetzen und verstärken. Die Bundesregierung unterstreicht dies mit ihrer im Dezember 2018 beschlossenen branchenübergreifenden Fachkräftestrategie. Ein bedeutender Teil dessen ist das Fachkräfteeinwanderungsgesetz, für das im Dezember 2018 ein Entwurf im Kabinett verabschiedet wurde. Außerdem wurde mit dem Ausbau von „Make-it-in-Germany“ im November 2018 zum Dachportal der Bundesregierung ein einheitlicher Auftritt für Fachkräfte aus dem Ausland geschaffen, die sich für das Arbeiten und Leben in Deutschland interessieren.

Teil B Mietenbericht

I. Niveau, Struktur und Entwicklung der Mieten, der Nebenkosten und der Mietbelastung

1. Mietenbegriffe

Bei der Betrachtung der Mieten wird zwischen Bestandsmieten und Erst- und Wiedervermietungsmieten unterschieden. Bei bestehenden Mietverträgen spricht man von Bestandsmieten. Hier erfolgt in der Regel eine maßvolle Anpassung der Wohnungsmieten. Bei neuen Mietverträgen, sei es durch Erstvermietung einer neuen Wohnung (Erstbezug) oder Mieterwechsel, ist der Einfluss aktueller Marktkonstellationen deutlicher, etwa von Angebotsüberhängen oder Angebotsknappheiten. Diese Mieten werden als Erst- und Wiedervermietungsmieten bezeichnet. Sie können bei vergleichbaren Mietobjekten von den Bestandsmieten deutlich abweichen.

2. Niveau und Struktur der Mieten

2.1 Niveau und Struktur der Bestandsmieten im Bundesgebiet

Angaben zum Mietenniveau in Deutschland liefert in vierjährigen Abständen die Zusatzerhebung Wohnen des Mikrozensus, zuletzt für das Jahr 2014 (zur Darstellung der Informations- und Datenquellen s. Anlage 1). Aktuellere Angaben für das Jahr 2016 bieten die Daten des Sozio-oekonomischen Panels des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (SOEP).

Aus diesem Grund wird auf die SOEP-Erhebung zurückgegriffen. Die durchschnittliche Bruttokaltmiete belief sich im Jahr 2016 auf 7,25 Euro/m² und Monat (alte Länder: 7,51 Euro/m²; neue Länder: 6,61 Euro/m²).

Berücksichtigt man den Anstieg der Bruttokaltmieten laut Mietenindex des Statistischen Bundesamtes im Jahr 2017 von 1,5 Prozent, so ergibt sich mit den Daten des Sozio-oekonomischen Panels für das Jahr 2017 eine fortgeschriebene durchschnittliche Bruttokaltmiete von 7,36 Euro/m² (alte Länder: 7,62 Euro/m², neue Länder:6,71 Euro/m²) . Bei einer durchschnittlichen Wohnfläche von 70 m² zahlten die Mieterhaushalte eine monatliche Bruttokaltmiete von 515 Euro.

Die kalten Betriebskosten betrugen laut Daten des Sozio-oekonomischen Panels im Jahr 2016 1,08 Euro/m². Die Preissteigerung der kalten Betriebskosten betrugen im Jahr 2017 0,8 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Damit ergeben sich kalte Betriebskosten für das Jahr 2017 von 1,09 Euro/m². Unter Abzug dieser Kosten von der oben genannten Bruttokaltmiete ergibt sich im Jahr 2017 eine Nettokaltmiete von durchschnittlich 6,27 Euro/m² bzw. von ca. 439 Euro je Wohnung.

Unter Zugrundelegung von Heiz- und Warmwasserkosten in Höhe von 1,21 Euro/m² (Fortschreibung der warmen Nebenkosten aus den Daten des Sozio-oekonomischen Panels 2016) ergibt sich im Jahr 2017 eine durchschnittliche Warmmiete von 8,57 Euro/m² bzw. 600 Euro je Wohnung für das Jahr 2017.

Kalte Betriebskosten (12,7 Prozent) und warme Nebenkosten (14,1 Prozent) haben an der Warmmiete einen Anteil von 26,8 Prozent. Je nach Gebäudetyp, Heizungsart, technischem Standard der Heizanlage, Grad der Wärmedämmung, individuellem Heizverhalten und Witterungsverlauf können die warmen Nebenkosten im Einzelfall deutlich abweichen.

Die Verteilung der Mieten nach verschiedenen Miethöhenklassen gibt Auskunft über die Anteile der verschiedenen Preissegmente bei bestehenden Mietverhältnissen (s. Anlage 2).

44,4 Prozent der Bruttokaltmieten bei bestehenden Mietverträgen lagen im Jahr 2016 zwischen 300 und 500 Euro. 28,9 Prozent der Bruttokaltmieten lagen zwischen 500 und 700 Euro. Mieten von 700 Euro und mehr zahlten 16 Prozent der Mieterhaushalte.

Deutliche Unterschiede zwischen den alten und den neuen Ländern sind bei den Anteilen von besonders günstigen und besonders teuren Mieten erkennbar. Während in den alten Ländern Bruttokaltmieten unter 300 Euro einen Anteil von 6,7 Prozent hatten, wiesen 21,6 Prozent der Mieterhaushalte in den neuen Ländern eine maximale Miete von 300 Euro auf (Bundeswert 10,7 Prozent). Mieten von 700 Euro und mehr zahlten in den alten Ländern 19,6 Prozent der Mieterhaushalte, in den neuen Ländern 6,1 Prozent.

Auf Quadratmeter Wohnfläche bezogen, liegt die Bruttokaltmiete bei 40,5 Prozent der Mieterhaushalte 2016 zwischen 5,00 und 7,00 Euro. Eine Miete unter 5,00 Euro bruttokalt wiesen 11,3 Prozent der Mietverhältnisse auf. Mieten zwischen 7,00 und 9,00 Euro wurden von 30,4 Prozent der Mieterhaushalte entrichtet. Noch höhere Mieten von 9,00 und mehr Euro zahlten 17,8 Prozent der Mieterhaushalte.

Deutliche Unterschiede zwischen den alten und den neuen Ländern sind auch bei den Anteilen von besonders günstigen und besonders teuren Quadratmetermieten erkennbar. Während in den alten Ländern Bruttokaltmieten unter 5 Euro einen Anteil von knapp 10 Prozent hatten, wiesen 15 Prozent der Mieterhaushalte in den neuen Ländern eine maximale Miete von 5 Euro auf. Mieten von 9 Euro und mehr zahlten in den alten Ländern 21,3 Prozent der Mieterhaushalte, in den neuen Ländern 8,7 Prozent.

2.2 Niveau und Struktur der Erst- und Wiedervermietungsmieten

2.2.1 Niveau und Struktur der Erst- und Wiedervermietungsmieten im Bundesgebiet

Neben den Analysen der Mietenstrukturen in bestehenden Mietverhältnissen ist der Blick auf das aktuelle Marktgeschehen von großer Bedeutung. Wohnungsangebote erfolgen bei Mieterwechseln (Wiedervermietungen) oder bei der Vermarktung von neu gebauten Wohnungen (Erstvermietungen). Die darüber ermittelten Erst- und Wiedervermietungsmieten lassen sich mit Daten von Maklern im Rahmen der IVD-Wohn-Preisspiegel sowie mit Mietangaben aus Zeitungs- und Internetannoncen (BBSR-Angebotsmieten) nutzen.

Die durchschnittlichen Angebotsmieten inserierter Wohnungen aus Erst- und Wiedervermietungen (BBSR) betrugen im Jahr 2018 8,41 Euro pro Quadratmeter nettokalt. In Westdeutschland lagen die Angebotsmieten im Schnitt bei 8,79 Euro pro Quadratmeter, in Ostdeutschland bei 7,41 Euro pro Quadratmeter. In Ostdeutschland hat die Bundeshauptstadt Berlin mit dem großen Geschosswohnungsbestand und einem in den letzten Jahren stark gestiegenen Angebotsmietenniveau von 11,09 Euro pro Quadratmeter ein hohes Gewicht auf den Durchschnittswert. Ohne Berlin lag der Durchschnitt in Ostdeutschland bei 5,94 Euro pro Quadratmeter.

IVD-Mieten und BBSR-Angebotsmieten

Beide Datenquellen können das realisierte Mietenniveau leicht überzeichnen: Bei den IVD-Daten bewirkt die Einschaltung von Maklern möglicherweise eine stärkere Ausnutzung vorhandener Preisspielräume. Bei den Angebotsmieten des BBSR ist zu beachten, dass vor allem unter entspannten Marktbedingungen die tatsächlich zustande gekommenen Vertragsmieten unter den inserierten Angebotsmieten liegen können. Es werden auch nicht alle Wohnungen über die im Internet zugänglichen Medien vertrieben. Gerade günstige Wohnungen können bei den Inseraten unterrepräsentiert sein. Mieten aus bestehenden Mietverträgen werden mit beiden Datenquellen nicht erfasst. (weitere Informationen s. Anlage 1).

Die Höhe der Wohnungsmieten bestimmt sich über eine Vielzahl von Eigenschaften der Immobilien. Neben Lage, Größe, Ausstattung und Nachfrage ist das Alter der Gebäude ein wichtiger preisbestimmender Faktor. So unterscheiden sich bundesweit die Angebotsmieten zwischen Neubauten und bestehenden Gebäuden deutlich. Das zeigt der IVD-Wohn-Preisspiegel, der zwischen Wiedervermietungsmieten im Bestand (mit einer Differenzierung der Baujahrgänge vor und ab 1949) und Erstbezugsmieten im Neubau unterscheidet. (s. Tabelle 1)

Tabelle 1

Erst- und Wiedervermietungsmieten nach Stadtgrößentypen 2018

Baujahr	bis 1948		ab 1949		Neubau (Erstbezug)	
Wohnwert	mittel	gut	mittel	gut	mittel	gut
Stadtgrößentypen (in 1.000 EW)	Nettokaltmiete in Euro je Quadratmeter					
500 und mehr	9,46	11,34	9,62	11,46	11,94	13,92
100 bis unter 500	7,00	8,27	7,43	8,79	9,26	10,61
50 bis unter 100	6,25	7,10	6,69	7,63	8,27	9,30
unter 50	5,46	6,27	6,22	7,04	7,61	8,59
Städte insgesamt	**8,01**	**9,50**	**8,33**	**9,84**	**10,34**	**11,94**

Quelle: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, IVD Bundesverband – Wohn-Preisspiegel 2018/2019

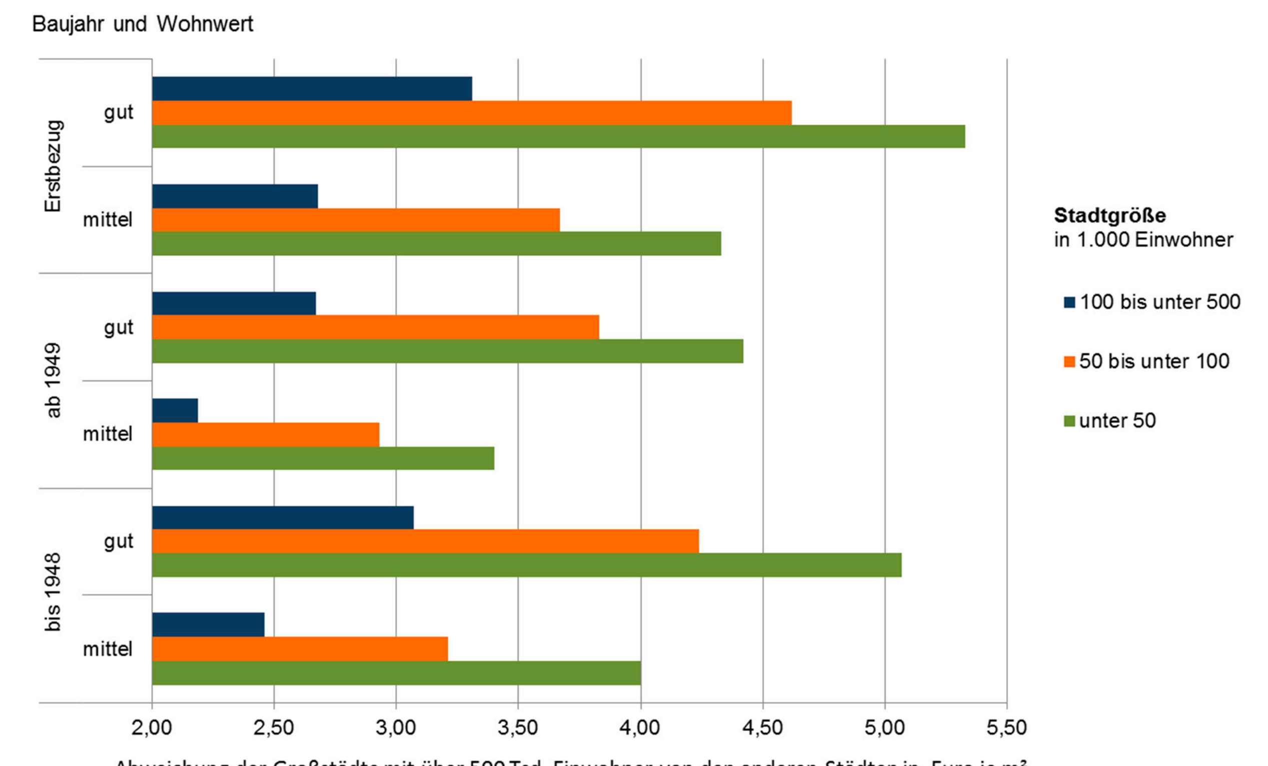
Die Erstbezugsmieten heben sich deutlich von den Wiedervermietungsmieten ab. Wohnungen im Erstbezug waren im Durchschnitt bei gutem Wohnwert mit 11,94 Euro je Quadratmeter um knapp 18 Prozent, bei mittlerem Wohnwert mit 10,34 Euro je Quadratmeter knapp 20 Prozent teurer als Nachkriegswohnungen mit Baujahr ab 1949. Bezogen auf eine 60-Quadratmeter-Wohnung bedeutet das einen Preisunterschied von gut 120 Euro nettokalt pro Monat. Im Vergleich zu Altbauten bis 1948 waren sie bei gutem Wohnwert um 20 Prozent, bei mittlerem Wohnwert um knapp 23 Prozent teurer (+140 bzw. +145 Euro nettokalt bei einer 60-Quadratmeter-Wohnung).

Die Abweichungen der Mieten in Nachkriegsgebäuden zu den Neubaumieten sind bei den verschiedenen Stadttypen sehr ähnlich. Bei den Vorkriegsbauten nehmen die Abweichungen mit geringerer Stadtgröße zu. In den kleineren Städten sind somit die Mietunterschiede des Altbaus im Vergleich zum Neubau größer, bei vergleichsweise niedrigem Mietenniveau.

In allen Baualtersklassen ist gleichermaßen der prägende Einfluss der Stadtgröße erkennbar. Mit Blick auf die vorliegenden Stadttypen wird deutlich – je größer die Stadt ist, umso höher die Wohnungsmieten (s. Tabelle 1 und Abbildung 1). Im Vergleich zwischen den großen Großstädten und den kleinen Mittelstädten können dabei Abweichungen von 5 Euro je Quadratmeter überschritten werden. Die höhere Arbeitsmarktzentralität, die vielfältige Infrastrukturausstattung, hohe Dichten und große Wohnungsnachfrage sorgen in den größeren Städten für entsprechend höhere Bauland- und Immobilienpreise, welche sich in den Angebotsmieten niederschlagen. Die Erstbezugswohnungen mit gutem Wohnwert erreichten mit 13,92 Euro je Quadratmeter in den großen Großstädten die mit Abstand höchsten durchschnittlichen Mietenniveaus. Der vergleichbare Wert der kleinen Mittelstädte lag bei 8,59 Euro je Quadratmeter. Die Mieten der Bestandsgebäude mit gutem Wohnwert lagen in den großen Großstädten im Schnitt über 11 Euro je Quadratmeter.

Abbildung 1

Abweichung der Wohnungsmieten der großen Großstädte von weiteren Stadtgrößentypen 2018



Quelle: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, IVD Bundesverband – Wohn-Preisspiegel 2018/2019

Die Unterscheidung der Bestandsgebäude nach Baualter zeigt höhere Durchschnittsmieten bei den Nachkriegsgebäuden. Hier wirkt das jüngere Baualter prägend auf die Höhe der Wohnungsmieten. In den großen Großstädten ab 500.000 Einwohner sind die Mietenunterschiede zwischen den beiden Alterskategorien nur gering. Das liegt in diesen Städten vor allem an den häufig besonders gefragten Lagen der Vorkriegsbauten, den verbreitet guten und sehr guten Sanierungszuständen und gehobenen Ausstattungen dieser Objekte, wie sie bspw.

in den Städten Hamburg, München und Berlin zu finden sind. Diese häufig gründerzeitlichen Immobilien werden von entsprechend einkommensstarken Haushalten nachgefragt.

Mit den mittleren und guten Wohnwerten werden bei den IVD-Daten Mietwohnungen mit entsprechenden Ausstattungen, vergleichbarer Bausubstanz und ebensolcher Wohnlage unterschieden. Ein höherer Wohnwert bewirkt insgesamt ein deutlich höheres Mietniveau als ein geringerer Wohnwert. Diese Differenz zwischen den hier vorliegenden guten und mittleren Wohnwerten verringert sich mit kleinerer Stadtgröße. In den großen Großstädten bewegen sich die Mietunterschiede je nach Baualter zwischen 1,90 und 2,00 Euro je Quadratmeter – entsprechend monatlich 110 bis 120 Euro bei einer 60 Quadratmeter großen Wohnung. In kleinen Mittelstädten macht der Wohnwertunterschied bei einer 60-Quadratmeter-Wohnung monatlich im Schnitt 50 bis 60 Euro aus.

2.2.2 Niveau und Struktur der Erst- und Wiedervermietungsmieten in regionalen Teilräumen und Städten

Die Städte und Regionen in Deutschland zeigen sehr unterschiedliche Marktsituationen, von hochdynamisch bis schrumpfend, vielfältige infrastrukturelle Ausstattungen, verschiedene Zentralität und Arbeitsmarktsituationen sowie naturräumliche Besonderheiten. Dadurch spannen sich die Wohnungsmieten ebenso wie die Immobilienpreise weit auf. Im Jahr 2018 streuten die Angebotsmieten aus Erst- und Wiedervermietungen von gut 4,50 Euro pro Quadratmeter im Vogtlandkreis bis zu 17,73 Euro pro Quadratmeter nettokalt in der Stadt München (s. Abbildung x). Die bayerische Landeshauptstadt ist damit die mit Abstand teuerste Mieterstadt in Deutschland. Es folgen Frankfurt am Main (13,59 Euro pro Quadratmeter), Stuttgart (13,33), Freiburg im Breisgau (12,26), Hamburg (11,77) und Heidelberg (11,75). Die teuersten Landkreise liegen allesamt im Umland von München und erreichen durchschnittliche Angebotsmieten von gut 11 bis knapp 14 Euro pro Quadratmeter. Die Region ist durchgehend hochpreisig und erschwert somit die Bezahlbarkeit des Wohnens für einkommensschwache Haushalte. Weitere großräumige teure Regionen sind Stuttgart und der Rhein-Main-Raum (s. Abbildung 2). In anderen Regionen wie Düsseldorf/Köln/Bonn oder Berlin reichen die hohen Mieten nur bis in das engere Umland. Dort schließen sich in räumlicher Nähe ländliche Räume mit deutlich niedrigeren Angebotsmieten an.

Die niedrigsten Wohnungsmieten werden in peripher gelegenen, dünn besiedelten und ländlich geprägten Landkreisen in Ost- wie in Westdeutschland erzielt. Die günstigsten kreisfreien Städte waren im Jahr 2018 Pirmasens (4,36 Euro pro Quadratmeter), Gera (5,00) und Chemnitz (5,04).

Die Angebotsmieten in den 19 Metropolkernen – national und international bedeutsame Großstädte in Deutschland – heben sich im Mietenniveau und in der Entwicklung deutlich von den weiteren kreisfreien Städten ab. So hatte bereits 2017 die Durchschnittsmiete der Metropolkerne 10 Euro pro Quadratmeter überschritten. 2018 erreichten diese Städte 10,88 Euro pro Quadratmeter. In den weiteren kreisfreien Großstädten ebenso wie in den städtischen Kreisen lag das mittlere Niveau der Angebotsmieten gut 3 Euro pro Quadratmeter darunter. In den ländlichen Kreisen wurden Wohnungen mehrheitlich günstig, im Schnitt für unter 6,50 Euro pro Quadratmeter, angeboten. (s. Tabelle 2)

Tabelle 2

Angebotsmieten nach siedlungsstrukturellen Kreistypen 2015 bis 2018

siedlungsstrukturelle Kreistypen	2015	2016	2017	2018	2016-2018	2017-2018
	Angebotsmieten in Euro je Quadratmeter				**jährl. Entwicklung in Prozent**	
Metropolkerne	9,14	9,71	10,26	10,88	*5,9*	*6,1*
weitere kreisfreie Großstädte	6,91	7,21	7,49	7,82	*4,1*	*4,4*
Städtische Kreise	6,86	7,17	7,46	7,83	*4,5*	*5,0*
Ländliche Kreise mit Verdichtungsansätzen	5,75	5,96	6,17	6,44	*4,0*	*4,4*
Dünn besiedelte ländliche Kreise	5,50	5,67	5,87	6,12	*3,9*	*4,2*
Deutschland	**7,29**	**7,65**	**7,99**	**8,41**	***4,9***	***5,2***

Quelle: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, IDN ImmoDaten GmbH

Die Verteilung der Angebotsmieten im für die jeweilige Region günstigen Wohnungssegment (unteres Mietendrittel) verdeutlicht nochmals die ausgeprägten Niveauunterschiede in den Teilräumen Deutschlands (s. Abbildung 2 und 3). Immerhin in einem Viertel der Landkreise und kreisfreien Städte sind die Medianmieten der günstigen Wohnungsangebote unter 5 Euro pro Quadratmeter. In diesen Regionen zeigt sich ein breites preiswertes Wohnungsangebot. Auf der anderen Seite lagen die Angebotsmieten des unteren Mietdrittels in 53 Städten und Umlandkreisen über 8 Euro pro Quadratmeter. In diesen Städten und Landkreisen wird die Knappheit des preiswerten Wohnungsangebotes besonders deutlich. In den Landkreisen München und Starnberg sowie in der Stadt Frankfurt a. M. überstiegen die Mediane der günstigen Angebote sogar 11 Euro je Quadratmeter. In der Landeshauptstadt München waren es 15,00 Euro pro Quadratmeter. Die Wohnungssuche für Haushalte mit niedrigen Einkommen ist unter solchen Bedingungen ausgesprochen schwierig. Eine deutliche Ausweitung des Angebots erschwinglicher Wohnungen ist dort eine zentrale Aufgabe.

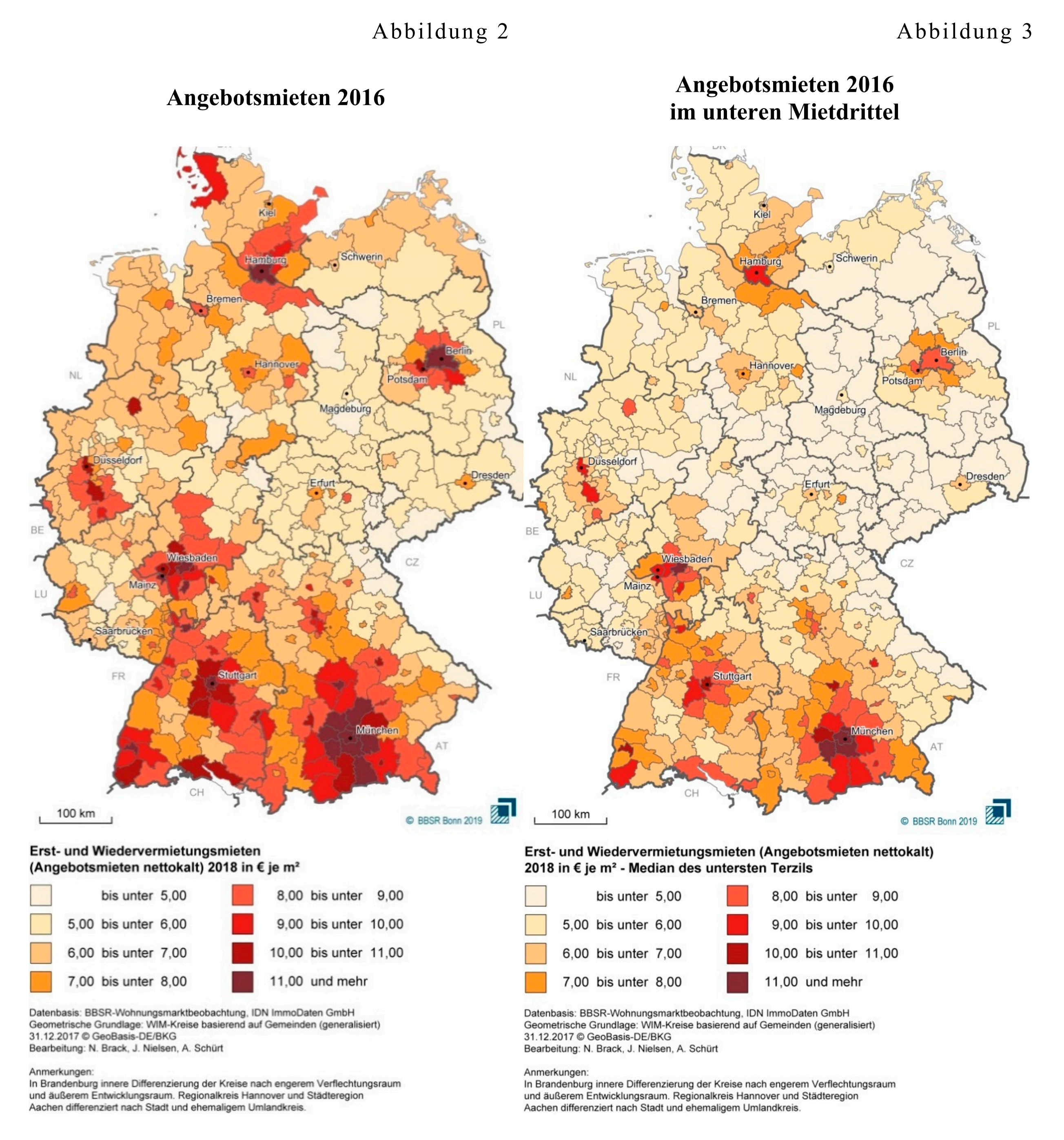
Die Wohnungsmarktsituationen und die Siedlungsstrukturen prägen nicht nur die gesamte Mietensituation in den Städten und Landkreisen. Sie wirken sich auch auf die Unterschiede der Angebotsmieten zwischen Neubau und Bestand aus. In den großen Großstädten hoben sich im Jahr 2018 mit ihren verbreiteten Marktanspannungen die Neubaumieten mit knapp 12,68 Euro pro Quadratmeter am stärksten von den Angeboten im Bestand ab, die im Schnitt bei gut 10,41 Euro pro Quadratmeter lagen (s. Abbildung 4). Damit bestand hier eine Preisdifferenz von gut 2,25 Euro pro Quadratmeter. Gleichzeitig lagen die durchschnittlichen Bestandsmieten dort selbst auch höher als die Neubaumieten in den weiteren Kreistypen. Außerhalb der großen Großstädte bewegten sich die Neubaumieten im Durchschnitt zwischen knapp 8,00 und gut 10,00 Euro pro Quadratmeter. Die Abweichungen zwischen Neubau und Bestand lagen dort im Bereich von 1,40 bis 1,85 Euro pro Quadratmeter.

Abbildung 2

Angebotsmieten 2016

Abbildung 3

Angebotsmieten 2016 im unteren Mietdrittel



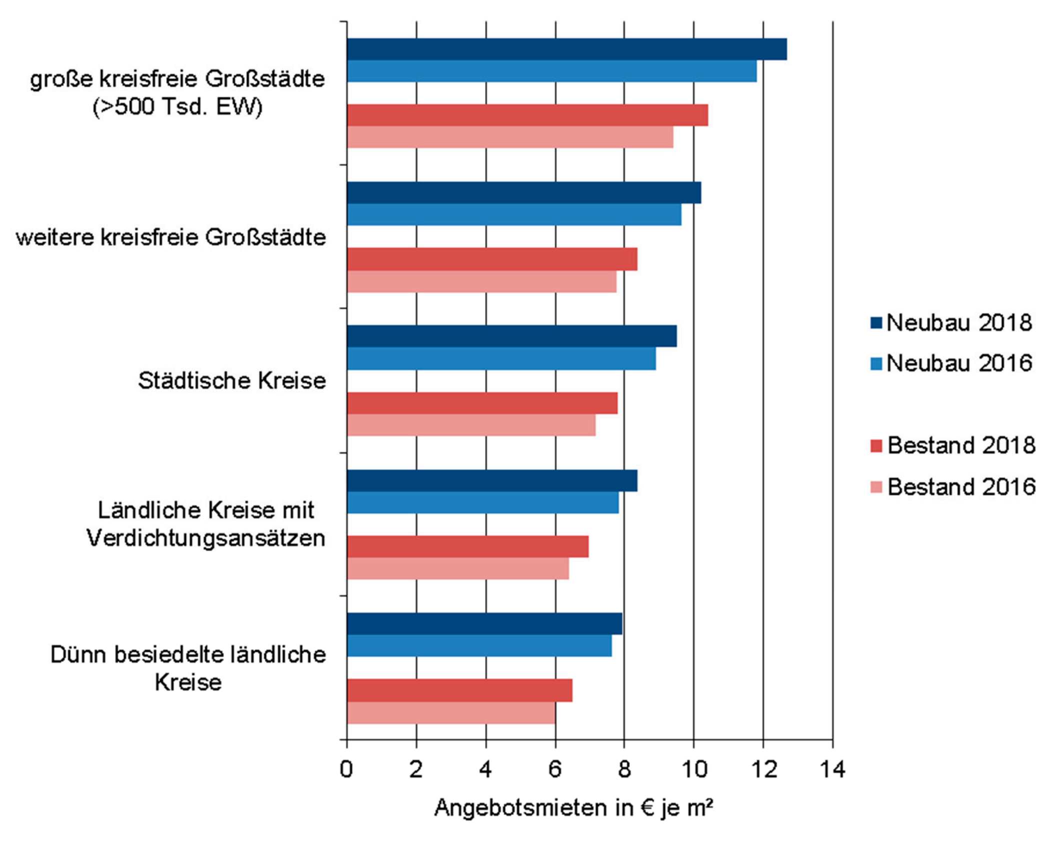
Quelle: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, IDN ImmoDaten GmbH

Die Neubaumieten sind gerade in den teuren Städten nochmals im Vergleich zu den Vorjahren stark gestiegen. Die Stadt München hob sich 2018 mit 19,33 Euro pro Quadratmeter von allen anderen Städten weiterhin deutlich ab. Es folgten der Landkreis München sowie die Städte Stuttgart und Frankfurt a.M. mit durchschnittlichen Neubaumieten zwischen 14,00 und 16,00 Euro pro Quadratmeter.

Der Neubau erfolgt meistens mit guten Objektausstattungen und –qualitäten und bevorzugt in sehr guten bis guten und mittleren Wohnlagen. Dadurch können höhere Angebotsmieten am Markt erzielt werden. Das liegt einerseits an Präferenzen der Investoren für entsprechende Marktsegmente – zur Sicherung von Renditen und zur Reduzierung von Investitionsrisiken. Darüber hinaus führen die allgemein gestiegenen Bau- und Baunebenkosten sowie hohe Baulandpreise unter angespannten Marktbedingungen zu höheren Neubaumieten.

Abbildung 4

Angebotsmieten im Neubau und im Bestand nach Kreistypen 2016 und 2018



Quelle: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, IDN ImmoDaten GmbH

2.3 Mieten im sozialen Wohnungsbau

Im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung werden Mietwohnungen mit Miet- und Belegungsbindungen zugunsten von Haushalten bereitgestellt, die sich nicht aus eigener Kraft mit angemessenem Wohnraum versorgen können und bestimmte Einkommensgrenzen nicht überschreiten.

In Wachstumsregionen wird primär der Neubau preiswerter Wohnungen gefördert. Mietwohnungen haben hier eine besonders wichtige Versorgungsfunktion für Haushalte unter bestimmten Einkommensgrenzen und sonstige bedürftige Haushalte. Im Gegenzug zur Förderung erwirbt die zuständige Stelle Miet- oder auch Belegungsbindungen zu Gunsten der beschriebenen Zielgruppe.

In Regionen mit ausgeglichenen Wohnungsmärkten wird überwiegend die Anpassung von Wohnungen an zeitgemäße Wohnverhältnisse gefördert. Durch diese bauliche Aufwertung trägt die Wohnraumförderung auch dazu bei, Wohnquartiere sozial zu stabilisieren.

Zudem wird mit der sozialen Wohnraumförderung gezielt die Bildung von Wohneigentum unterstützt. Zielgruppen innerhalb bestimmter Einkommensgrenzen sind hier vor allem Al-leinerziehende, sonstige Haushalte mit Kindern oder Haushalte in denen Menschen mit Be-hinderung leben. Eine weitere Zielgruppe der sozialen Wohnraumförderung sind Studierende und Auszubildende.

Die Förderung der Länder erfolgt in Form von zinsvergünstigten Darlehen oder Zuschüssen.

Die Mietpreisbildung von geförderten Wohnungen unterliegt im Wesentlichen nicht dem Marktmechanismus, sondern hängt von den zur Bauzeit gültigen Förderbestimmungen ab. Bei der Aufstellung der Förderprogramme werden Förderkonditionen so festgelegt, dass sie für die Dauer der Mietpreis- und Belegungsbindung die wirtschaftlichen Nachteile der mit der Förderung verbundenen Gemeinwohlverpflichtung ausgleichen. Ausgeglichen werden vor allem die mit der Mietpreisbegrenzung verbundenen Ertragseinbußen im Vergleich zum Marktmietenniveau sowie der mit den Belegungsbindungen verbundene erhöhte Aufwand für Instandhaltung

und Verwaltung und die eventuell mit einer besonderen Bauausführung (z. B. barrierefreier Wohnraum) verbundenen erhöhten Baukosten. Bei der Festsetzung der Förderhöhe werden die jeweiligen Wohnungsmarktverhältnisse berücksichtigt.

Die Mieten geförderter Wohnungen werden nicht zur Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete herangezogen.

Der Bestand an Sozialmietwohnungen beläuft sich nach Angaben der Länder auf rund 1,22 Millionen Wohnungen im Jahr 2017.

Die soziale Wohnraumförderung der Länder ist mit den Aufstockungen der Kompensationsmittel des Bundes an die Länder auf rund eine Milliarde Euro im Jahr 2016 und auf rund 1,5 Mrd. Euro ab 2017 bundesseitig finanziell intensiv unterstützt worden. Während im Jahr 2016 Fördermaßnahmen für den Neubau von rund 24.500 Sozialmietwohnungen bewilligt wurden, waren es im Jahr 2017 rund 26.200 bzw. im Jahr 2018 rund 27.000 geförderte Mietwohnungen mit Miet- und Belegungsbindungen. Dies entspricht einem Plus von rund 10 Prozent innerhalb von zwei Jahren.

Zu den Mieten geförderter Wohnungen gibt es keine bundesweite repräsentative Statistik. Mit der Aufgabenübertragung der sozialen Wohnraumförderung an die Länder im Rahmen der Föderalismusreform 2006 haben sich die Förderbestimmungen im Hinblick auf die Einkommen der begünstigten Haushalte und die Mieten der geförderten Wohnungen in den Ländern weiter ausdifferenziert. Da die Mieten geförderter Wohnungen in erster Linie das Resultat der zur Bauzeit gültigen Förderbestimmungen sind, die sich je nach Land und der jeweiligen Wohnungsmarktsituation unterscheiden, ergeben sich erhebliche Mietunterschiede sowohl innerhalb der Sozialwohnungsbestände als auch im Vergleich zu den Mieten frei finanzierten Wohnraums.

Eine Betrachtung der Förderbedingungen der Länder des Jahres 2018 ergab, dass in einigen Ländern die Anfangsmieten im sozialen Wohnungsbau in Form eines Abschlages auf die ortsübliche Miete festgelegt werden. Dieser Abschlag lag im Jahr 2018 in Abhängigkeit von Einkommensgrenzen und Förderbedingungen zwischen 15 und 40 Prozent. Viele Länder legen hingegen konkrete Anfangsmieten fest, die je nach regionalen Wohnungsmarktverhältnissen und Förderbedingungen zwischen 3,50 und 8,60 Euro/qm schwanken.

Analysen der NRW.BANK für Nordrhein-Westfalen, dem Land mit dem höchsten Bestand an geförderten Wohnungen, zeigen, dass der Abstand zwischen den Marktmieten und den preisgebundenen Mieten und damit der Mietvorteil für preisgebundene Wohnungen umso größer ausfällt, je jünger das Baujahr ist. Im Neubausegment sind die Mietvorteile besonders groß. Mit zunehmendem Alter verlieren geförderte Wohnungen ihren zunächst hohen Mietvorteil. Dies liegt im Wesentlichen daran, dass die Mietpreise älterer Wohnungen im Lauf der Zeit gegenüber der allgemeinen Entwicklung zurückbleiben und sich dem Preisniveau geförderter Wohnungen annähern. Dennoch bleibt ein spürbarer Mietvorteil auch im Durchschnitt aller geförderten Wohnungen im Vergleich zum Angebotsmietenniveau bestehen. Je teurer die Marktmieten einer Region sind, desto größer ist der Mietvorteil geförderter Wohnungen.

3. Entwicklung der Mieten

3.1 Entwicklung der Bestandsmieten im Bundesgebiet

Der Mietenindex des Verbraucherpreisindex (VPI) des Statistischen Bundesamtes gibt Auskunft über die Änderung der Mieten (nettokalt) im Gesamtbestand aller Wohnungen. Durch den relativ kleinen Anteil von Erst- und Wiedervermietungsmieten gibt er im Wesentlichen die Änderungsraten von bestehenden Mietverträgen wieder. Der Mietenindex ist im Berichtszeitraum 2016 bis 2018 mit einer jährlichen Steigerungsrate von knapp 1,6 Prozent gestiegen. Die Inflationsrate lag im gleichen Zeitraum im Durchschnitt bei 1,8 Prozent pro Jahr. In den letzten beiden Jahren lag die Inflationsrate damit etwas über der Preisentwicklung der Mieten.

Die gemäßigte Entwicklung der Bestandsmieten in den letzten Jahren hat sich somit fortgesetzt (s. Tabelle 3) und steht in Kontrast zu den deutlichen Steigerungen bei Wiedervermietungen. Die insbesondere in den wirtschaftlich dynamischen Ballungsgebieten und vielen Universitätsstädten erkennbaren Wohnungsknappheiten, die sich in Mietanstiegen niederschlagen, sind in erster Linie bei den Erst- und Wiedervermietungsmieten erkennbar. Die Bestandsmieten reagieren dagegen nur mit Verzögerung auf die Änderung der Marktverhältnisse, weil ein Teil der Mieten in laufenden Verträgen unverändert bleibt und Anpassungen meist in Zusammenhang mit einem Mieterwechsel oder in Verbindung mit Modernisierungsmaßnahmen vorgenommen werden. Die aktuell neu am Markt vereinbarten Mieten haben wegen ihrer relativ geringen quantitativen Bedeutung einen nachrangigen Einfluss auf den Mietenindex. Der Mietenindex misst als Preisindex reine Preisveränderungen für qualitativ gleich bleibenden Wohnraum. Regionale Differenzierungen des Mietenindex werden durch fast

alle Landesstatistikämter auf Ebene der Länder im Rahmen der Verbraucherpreismessung veröffentlicht. Kleinräumigere Daten stehen nicht zur Verfügung.

Tabelle 3

Entwicklung der Mieten und der Verbraucherpreise in Deutschland 2010 bis 2018

Jahr	Mieten (nettokalt)		Verbraucherpreisindex insgesamt	
	Index 2010 = 100	Veränderung gegenüber Vorjahr in Prozent	Index 2010 = 100	Veränderung gegenüber Vorjahr in Prozent
2010	100,0	*1,2*	100,0	*1,1*
2011	101,3	*1,3*	102,1	*2,1*
2012	102,5	*1,2*	104,1	*2,0*
2013	103,8	*1,3*	105,7	*1,5*
2014	105,4	*1,5*	106,6	*0,9*
2015	106,7	*1,2*	106,9	*0,3*
2016	108,0	*1,2*	107,4	*0,5*
2017	109,7	*1,6*	109,3	*1,8*
2018	111,5	*1,6*	111,4	*1,9*

Quelle: Statistisches Bundesamt: Verbraucherpreisindex für Deutschland

3.2 Entwicklung der Erst- und Wiedervermietungsmieten

3.2.1 Entwicklung der Erst- und Wiedervermietungsmieten im Bundesgebiet

Die Wohnungsmieten steigen in Deutschland weiter an – bei Wiedervermietungen bestehender Wohnungen ebenso wie bei Erstvermietungen neuer Objekte. Dieser Trend ist vor allem in Regionen mit anhaltenden Marktanspannungen verbreitet, aber auch Städte und Kreise mit entspannteren Märkten zeigen Mietensteigerungen. Nach den Maklerdaten des IVD lagen bundesweit die jährlichen Steigerungsraten 2017 bis 2018 zwischen 3,4 und 4,4 Prozent (s. Tabelle 4). Dabei konnten beim Neubau etwas höhere Mietensteigerungen als bei Bestandswohnungen realisiert werden.

Tabelle 4

Entwicklung der Erst und Wiedervermietungsmieten in 2017 und 2018

Baujahr	Bestand bis 1948		Bestand ab 1949		Neubau (Erstbezug)	
Wohnwert	mittel	gut	mittel	gut	mittel	gut
Jahr	Veränderung gegenüber dem Vorjahr in Prozent					
2017	*3,9*	*3,6*	*3,7*	*4,0*	*3,7*	*4,7*
2018	*3,9*	*3,3*	*3,7*	*3,1*	*4,1*	*4,1*
2017 bis 2018 p. a.	*3,9*	*3,4*	*3,7*	*3,6*	*3,9*	*4,4*

Quelle: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, IVD Bundesverband – Wohn-Preisspiegel 2016/2017 bis 2018/2019

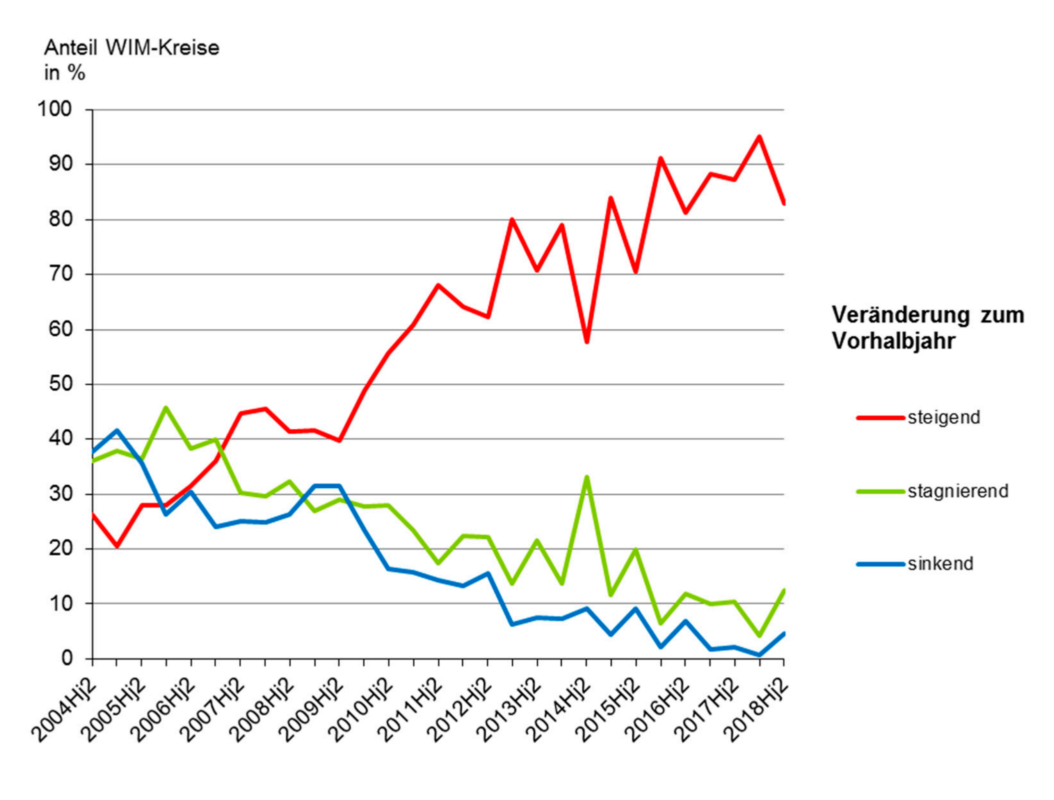
Die Angebotsmieten aus Wohnungsinseraten (BBSR) zeigen im Berichtszeitraum 2016 bis 2018 im Vergleich zu den Vorjahren nochmals eine leichte Zunahme der Steigerungsraten. So sind die Erst- und Wiedervermietungsmieten in diesem Zeitraum bundesweit spürbar um 10 Prozent gestiegen. 2018 legten die Angebotsmieten dabei um 5,2 Prozent zu.

In Westdeutschland hatten sich die Mietensteigerungen 2017 leicht auf 4,2 Prozent verringert; erreichten aber 2018 wieder mit 5,1 Prozent das Niveau aus dem Jahr 2016. In Ostdeutschland erfolgte hingegen 2017 eine deutlichere Zunahme der Angebotsmieten um 5,5 Prozent. Dieses Niveau wurde 2018 mit 5,7 Prozent gehalten. Berlin hatte dabei aufgrund des großen Mietwohnungsbestands einen dominierenden Einfluss auf das ostdeutsche Ergebnis. Ohne Berlin zogen die Angebotsmieten in Ostdeutschland 2018 moderater um 3,2 Prozent an (2017: +3,0 Prozent).

Die Steigerungen der Angebotsmieten in Deutschland zeigen sich in zwei parallelen Entwicklungen: In zahlreichen prosperierenden Städten und Regionen haben in den letzten Jahren die stark gestiegene Wohnungsnachfrage und daraus mündende Wohnungsengpässe für deutliche Steigerungen der Angebotsmieten bei Erst- wie bei Wiedervermietungen gesorgt. Gleichzeitig zeigten die Mietensteigerungen weiterhin ihre Breitenwirkung. Der Anteil der kreisfreien Städte und Landkreise mit steigenden Mieten erhöhte sich von 40 Prozent im 2. Halbjahr 2009 auf gut 80 Prozent im 2. Halbjahr 2018 (s. Abbildung 5).

Abbildung 5

Verteilung der Kreise mit steigenden und sinkenden Angebotsmieten 2004 bis 2018



Quelle: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, IDN ImmoDaten GmbH

3.2.2 Entwicklung der Erst- und Wiedervermietungsmieten in regionalen Teilräumen und Städten

Anders als bei den Niveaus der Erst- und Wiedervermietungsmieten lassen sich bei den Maklerdaten in den Jahren 2016 bis 2018 für die Mietenentwicklungen keine eindeutigen Trendunterschiede nach Stadtgrößentypen erkennen. Die Mietensteigerungen liegen bei den verschiedenen Stadtgrößentypen, Wohnwerten und Baualtersklassen eng beisammen; zwischen 3 und 4,5 Prozent pro Jahr (s. Tabelle 5). Im Neubau mit gutem Wohnwert

ist eine leichte Verringerung der Steigerungsraten mit abnehmender Stadtgröße erkennbar. Weitere Regelmäßigkeiten sind nicht erkennbar. Mietensteigerungen finden somit in verschiedensten Segmenten und Städten statt.

Tabelle 5

Jährliche Entwicklung der Erst- und Wiedervermietungsmieten 2016 bis 2018

Baujahr	**Bestand bis 1948**		**Bestand ab 1949**		**Neubau (Erstbezug)**	
Wohnwert	**mittel**	**gut**	**mittel**	**gut**	**mittel**	**gut**
Stadtgrößentypen (in 1.000 EW)	**Jährliche Entwicklung in Prozent**					
500 und mehr	*4,1*	*3,1*	*3,9*	*3,4*	*4,0*	*4,5*
100 bis unter 500	*3,5*	*3,8*	*3,4*	*3,9*	*3,6*	*4,2*
50 bis unter 100	*4,2*	*4,0*	*3,6*	*3,4*	*3,6*	*4,1*
unter 50	*3,1*	*3,4*	*3,6*	*3,5*	*3,7*	*3,6*
Insgesamt	***3,9***	***3,4***	***3,7***	***3,6***	***3,9***	***4,4***

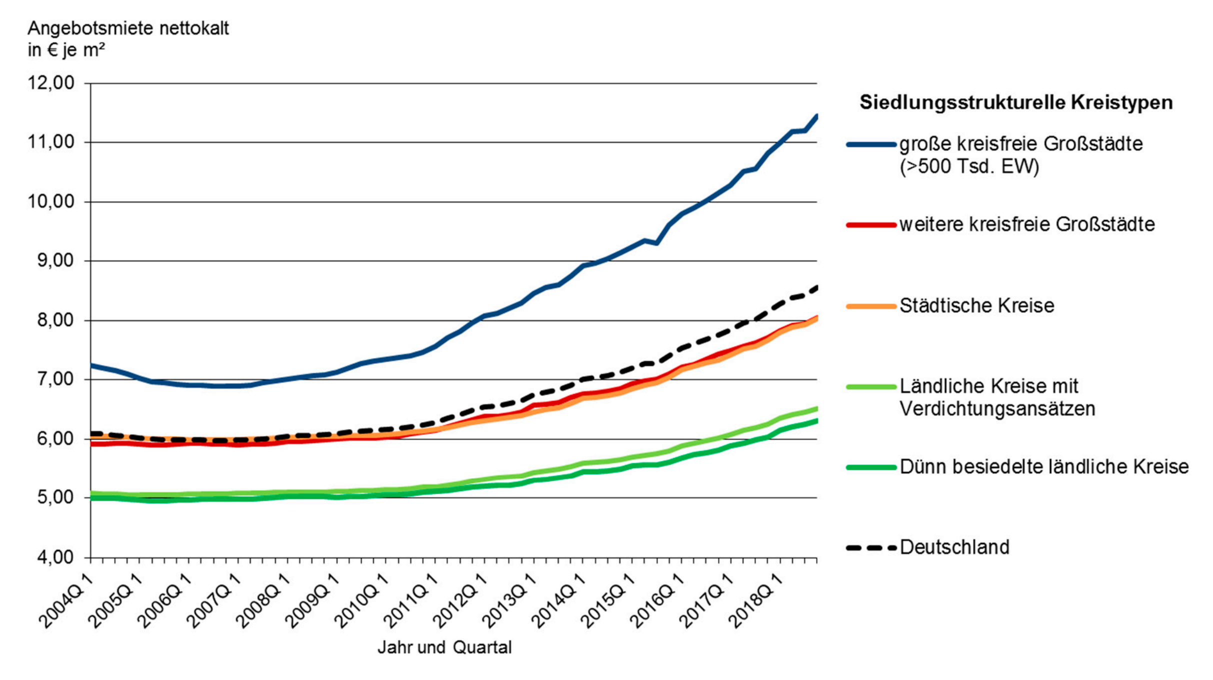
Quelle: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, IVD Bundesverband – Wohn-Preisspiegel 2016/2017 bis 2018/2019

Die Veränderungen der Angebotsmieten (BBSR) waren in den Jahren 2016 bis 2018 wieder regional sehr unterschiedlich. Dabei haben die Mietensteigerungen in Vergleich zu früheren Jahren verbreitet nochmals zugelegt, vor allem im Jahr 2018. Das ist in allen Kreistypen erkennbar. Die Wohnungsengpässe in vielen Großstädten sorgen dort seit Jahren für teils deutliche Mietensteigerungen bei Erst- und Wiedervermietungen. Vor allem die großen Großstädte heben sich in Niveau und Entwicklung deutlich von den weiteren Großstädten und den städtischen Kreisen ab. Sie erreichten 2018 im Durchschnitt ein Niveau von 11,21 Euro pro Quadratmeter zu (s. Abbildung 6). In den Jahren 2016 bis 2018 erhöhten sich hier die Angebotsmieten durchschnittlich um 6 Prozent pro Jahr, in den weiteren kreisfreien Großstädten um jährlich 4,2 Prozent. Die durchschnittlichen Mietensteigerungen der städtischen und ländlichen Kreise bewegten sich jährlich im Schnitt zwischen 4 und 4,5 Prozent. Die kleinen und mittleren Großstädte sowie die städtischen Kreise erzielten dabei Durchschnittsmieten von knapp 8 Euro pro Quadratmeter, die ländlichen Kreise im Schnitt von unter 6,50 Euro pro Quadratmeter.

2016 bis 2018 legten die Angebotsmieten in zahlreichen boomenden Groß- und Mittelstädten weiter zu. Die Steigerungsraten lagen in den Städten dabei oft über 5 Prozent pro Jahr. Dadurch hat sich das Angebot günstiger Wohnungen in vielen Städten in den letzten Jahren noch einmal spürbar verringert.

Abbildung 6

Angebotsmieten nach siedlungsstrukturellen Kreistypen 2004 bis 2018



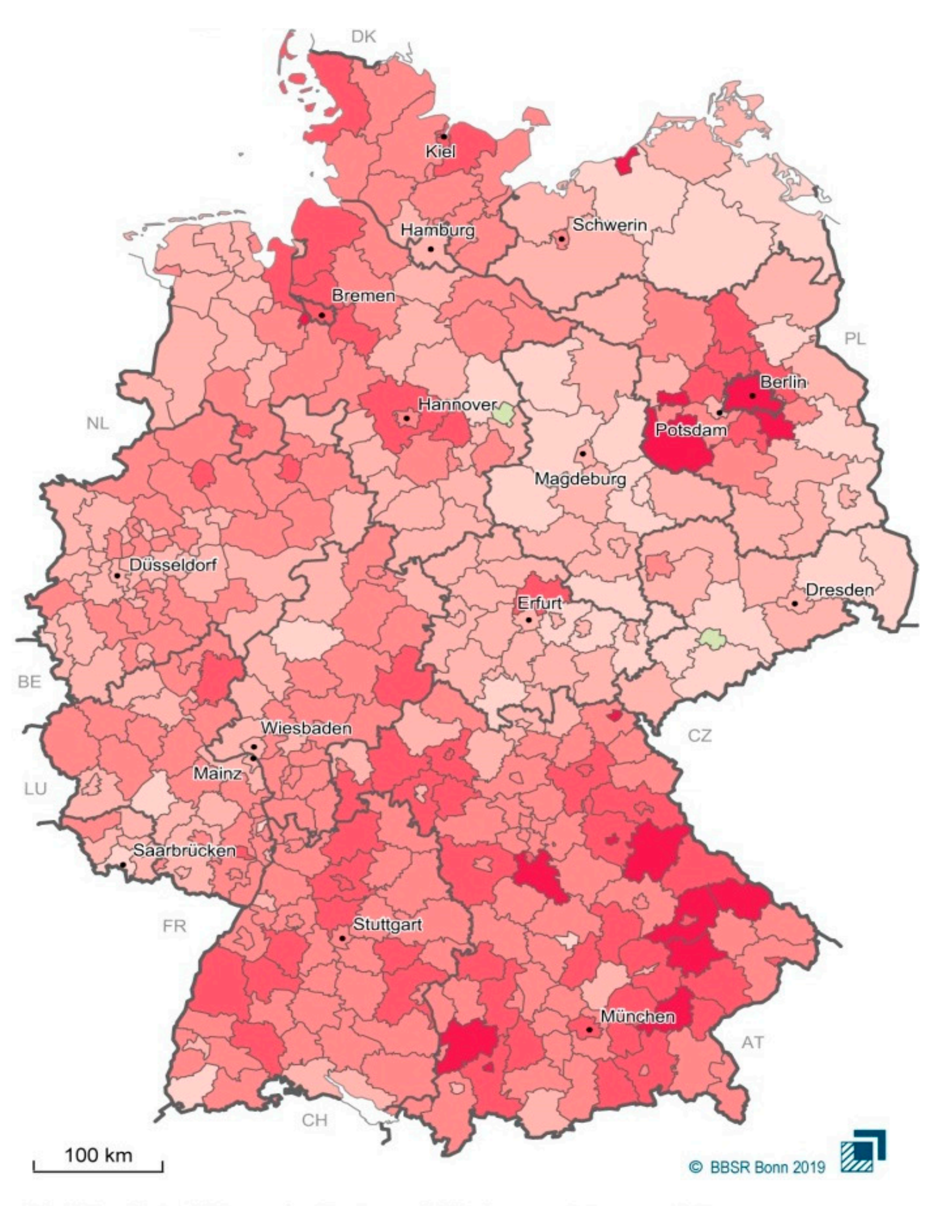
Quelle: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, IDN ImmoDaten GmbH

Bei den Großstädten bestehen aber Unterschiede in der Mietendynamik und den Entwicklungsverläufen. Das resultiert aus den sehr unterschiedlichen Wohnungsmarktsituationen und Verhältnissen von Angebot und Nachfrage. München und Stuttgart verzeichneten bis 2018 weiterhin anhaltend hohe jährliche Mietensteigerungen zwischen 5 und 7 Prozent bei bereits hohen Mietenniveaus. Hamburg überschritt zumindest in den Jahren 2016 und 2018 die 5 Prozent Steigerung. Vor einigen Jahren noch eher günstige Städte wie Berlin, Nürnberg, aber auch Augsburg, Heilbronn oder Bamberg, verteuerten sich um über 5 Prozent jährlich. Andere prosperierende Städte mit stärkeren Mietensteigerungen in früheren Jahren entwickelten sich bis 2018 etwas moderater mit Raten von unter 4 Prozent pro Jahr, so bspw. Potsdam, Würzburg, Trier oder Freiburg im Breisgau.

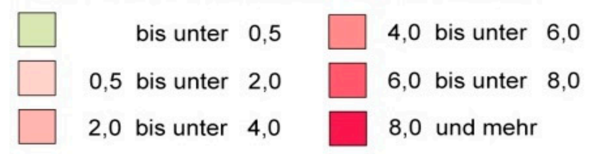
In einigen wachsenden ostdeutschen Städten wie Dresden, Erfurt, Magdeburg oder Halle (Saale) zogen die Angebotsmieten bis 2016 merklich an. Seitdem verlangsamten sich die Anstiege spürbar. Leipzig hatte mit 5 Prozent auch 2018 eine hohe Steigerungsrate. Einige Städte mit stabiler Bevölkerungssituation erfuhren trotzdem Mietensteigerungen von bis zu 4 Prozent jährlich– zum Beispiel Gelsenkirchen, Hamm, Braunschweig, Weimar. In suburbanen und in ländlichen Räumen zeigten vor allem wirtschaftsstarke und gut angebundene Landkreise in Nord- und Süddeutschland, im Umland von Berlin sowie in touristisch attraktiven Räumen überdurchschnittliche Mietensteigerungen (s. Abbildung 7).

Abbildung 7

Jährliche Entwicklung der Angebotsmieten von Wohnungen 2016 bis 2018



Jährliche Entwicklung der Erst- und Wiedervermietungsmieten (Angebotsmieten nettokalt) 2016 bis 2018 in %



Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, IDN ImmoDaten GmbH
Geometrische Grundlage: WIM-Kreise basierend auf Gemeinden (generalisiert) 31.12.2016 © GeoBasis-DE/BKG
Bearbeitung: N. Brack, J. Nielsen, A. Schürt

Anmerkungen:
In Brandenburg innere Differenzierung der Kreise nach engerem Verflechtungsraum und äußerem Entwicklungsraum. Regionalkreis Hannover und Städteregion Aachen differenziert nach Stadt und ehemaligem Umlandkreis.

Quelle: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, IDN ImmoDaten GmbH

4. Niveau, Struktur und Entwicklung der Wohnnebenkosten

4.1 Kalte Betriebskosten

Der Betriebskostenspiegel des Deutschen Mieterbundes, der aktuell bis zum Jahr 2016 vorliegt, enthält eine genaue Differenzierung der einzelnen Posten der kalten Betriebskosten (s. Tabelle 6). Rechnet man alle möglichen Betriebskostenarten zusammen, ergeben sich für 2016 durchschnittliche kalte Betriebskosten von bis zu 1,92 Euro pro Quadratmeter. Viele Mietverhältnisse beinhalten jedoch nicht alle denkbaren Betriebskostenkomponenten wie beispielsweise die Betriebskosten für einen Aufzug oder für Gartenpflege. Somit bestehen gebäudebezogene Unterschiede, die sich regional und lokal noch weiter ausdifferenzieren.

Mietwohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern weisen beispielsweise deutlich niedrigere kalte Betriebskosten auf als Wohnungen in großen Gebäuden oder Hochhäusern. Damit ist auch erklärbar, dass die Eckwerte zu den kalten Betriebskosten insgesamt (s. Kapitel 2.1) deutlich niedriger liegen als die Werte des Betriebskostenspiegels des Deutschen Mieterbundes.

Tabelle 6

Kalte Betriebskosten 2016

	Mittelwert in Euro je Quadratmeter
Öffentliche Lasten / Grundsteuer	0,18
Wasser, Abwasser	0,35
Schornsteinfeger	0,03
Straßenreinigung	0,03
Müllentsorgung	0,17
Hauswartdienste	0,31
Gartenpflege	0,10
Hausreinigung	0,17
Allgemeinstrom	0,05
Versicherungen	0,18
Kabel/Antenne	0,13
Aufzug	0,18
Sonstige Betriebskosten	0,04
Summe	**1,92**
Summe ohne Aufzug und Hauswart	1,43
Mittlere Summe (Aufzug und Hauswart anteilig)	1,53

Quelle: Deutscher Mieterbund 2018, Erfassung der Daten 2016, Berechnungen des BBSR

Die Ausgaben für Wasserversorgung und -entsorgung stellen im Durchschnitt die größten Posten der kalten Betriebskosten dar (0,35 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche; s. Tabelle 6). Es folgen die Posten Hauswartdienste (0,15 bis 0,31 Euro pro Quadratmeter), Öffentliche Lasten/Grundsteuer mit 0,18 Euro pro Quadratmeter sowie Versicherungen mit 0,18 Euro pro Quadratmeter. Hauswartdienste gehen genauso wie die Kosten für einen Aufzug (0,18 Euro pro Quadratmeter) nur anteilig in die Gesamtaufstellung ein, da nur für einen Teil der Mietwohnungen entsprechende Leistungen in Anspruch genommen werden.

Im Berichtszeitraum 2016 bis 2018 stiegen die kalten Betriebskosten laut Statistischem Bundesamt um 0,7 Prozent p. a. und damit schwächer als die Nettokaltmieten (+1,6 Prozent p. a.) und die Verbraucherpreise insgesamt (+1,8 Prozent p. a.). Die Verbraucherpreisstatistik zeigt, dass sich die kalten Betriebskosten im Berichtszeitraum sehr moderat entwickelten (s. Tabelle 7).

Tabelle 7

Entwicklung der Betriebskosten, insbesondere der kommunalen Gebühren 2010 bis 2018

Jahr	Wohnnebenkosten		darunter					
			Wasserversorgung		Abwasserentsorgung		Müllabfuhr	
	Index	Veränderung gegenüber Vorjahr in Prozent	Index	Veränderung gegenüber Vorjahr in Prozent	Index	Veränderung gegenüber Vorjahr in Prozent	Index	Veränderung gegenüber Vorjahr in Prozent
2010	100,0	*1,6*	100,0	*1,7*	100,0	*2,2*	100,0	*0,7*
2011	101,4	*1,4*	101,4	*1,4*	101,6	*1,6*	100,4	*0,4*
2012	102,3	*0,9*	103,0	*1,6*	102,4	*0,8*	99,7	*-0,7*
2013	103,5	*1,2*	104,8	*1,7*	103,0	*0,6*	99,3	*-0,4*
2014	104,2	*0,7*	105,5	*0,7*	103,7	*0,7*	99,5	*0,2*
2015	105,4	*1,2*	107,5	*1,9*	104,1	*0,4*	99,8	*0,3*
2016	106,5	*1,0*	109,8	*2,1*	104,2	*0,1*	99,7	*-0,1*
2017	107,3	*0,8*	111,2	*1,3*	104,4	*0,2*	99,9	*0,2*
2018	107,9	*0,6*	112,6	*1,3*	104,3	*-0,1*	100,0	*0,1*

Quelle: Statistisches Bundesamt: Verbraucherpreisindex für Deutschland

Die Teuerungsraten der kommunalen Gebühren lagen 2018 im Durchschnitt bei 0,4 Prozent. Im Zeitraum 2016 bis 2018 stiegen die kommunalen Gebühren um 0,5 Prozent p. a. Überdurchschnittliche Steigerungen erfuhren die Gebühren für die Wasserversorgung (1,3 Prozent p. a. 2016 bis 2018), während die Gebühren für Abwasserentsorgung (+0,1 Prozent p. a.) und Müllgebühren (+0,2 Prozent p. a.) kaum gestiegen sind.

4.2 Warme Nebenkosten

Die warmen Betriebskosten betrugen 2016 laut Auswertungen des Sozio-oekonomischen Panels 1,19 Euro pro Quadratmeter. Unter Berücksichtigung der Teuerungsrate der warmen Nebenkosten im VPI für 2016 von 1,7 Prozent ergeben sich warme Nebenkosten von 1,21 Euro pro Quadratmeter im Jahr 2017 (s. Kapitel 2.1).

Aufgrund der eher warmen Witterung in den letzten Heizperioden sind für die Jahre 2017 und 2018 für die konkreten Abrechnungen keine größeren witterungsbedingten Zunahmen der warmen Nebenkosten zu erwarten, auch wenn sich die besonders warmen Heizperioden 2013 bis 2015 nicht wiederholt haben. Bezogen auf eine 70 m² große Wohnung zahlten die Mieterhaushalte laut Sozio-oekonomischen Panel 2016 83 Euro im Monat für Beheizung und Warmwasser. Fortgeschrieben mit der Preisentwicklung aus der Verbraucherpreisstatistik ergeben sich für 2017 warme Nebenkosten von 85 Euro.

Je nach Gebäudetyp, Heizungsart, technischem Standard der Heizanlage, Grad der Wärmedämmung sowie dem individuellen Heizverhalten und den Witterungsverhältnissen unterscheidet sich die Höhe der warmen Nebenkosten deutlich. Im Vergleich zum letzten Berichtszeitraum sind die warmen Nebenkosten damit wieder deutlich gestiegen. Der Preisindex der warmen Nebenkosten des Verbraucherpreisindex ist in den Jahren 2016 bis 2018 um durchschnittlich 2,4 Prozent p. a. gestiegen (s. Tabelle 8).

Tabelle 8

Entwicklung der warmen Nebenkosten 2010 bis 2018

	Warme Nebenkosten	
	Index (2010 = 100)	**Veränderung zum Vorjahr in Prozent**
2010	100,0	0,2
2011	109,4	9,4
2012	115,8	5,9
2013	120,6	4,1
2014	119,5	-0,9
2015	112,8	-5,6
2016	107,8	-4,4
2017	109,6	1,7
2018	113,4	3,5

Quelle: Statistisches Bundesamt: Verbraucherpreisindex für Deutschland

Der Anteil der Warmmiete liegt im Jahr 2017 bei 14,1 Prozent. Die Entwicklung ist zum einen auf die Wetterkomponente, zum anderen auf die Preisentwicklung der einzelnen Energieträger (Weltmarktpreisentwicklung) zurückzuführen. Die Preise für die einzelnen Energieträger entwickelten sich im Berichtszeitraum 2016 bis 2018 wieder ansteigend. Der Rückgang der Preise für leichtes Heizöl in den Vorjahren hat sich seit 2017 nicht mehr fortgesetzt. 2016 fiel der Preis auf ca. 41 Euro je Hektoliter. Dagegen stieg der Preis für leichtes Heizöl 2017 auf knapp 48 Euro je Hektoliter und 2018 auf knapp 58 Euro je Hektoliter. Damit ist jedoch das hohe Preisniveau der Jahre 2011 bis 2014 selbst nominal noch nicht erreicht.

Auch der Gaspreis ist im Berichtszeitraum im Durchschnitt mit -2,1 Prozent p. a. rückläufig. 2018 ist der Gaspreis um 1,4 Prozent gesunken. Die Strompreise sind zwischen 2016 und 2018 ebenfalls recht stabil (1,5 Prozent Steigerung p. a.). Damit hat sich auch am Strommarkt keine besorgniserregende Preisentwicklung ergeben.

5. Niveau und Struktur der Mietbelastung

In diesem Bericht wurden die Mietbelastungsquoten aus einer Sonderauswertung des EU-SILC für Mieterhaushalte für das Jahr 2017 abgeleitet (Housing Cost Burden: Medianwerte der bruttowarmen Mietbelastung). Die Mietbelastungsquote beschreibt das Verhältnis der Mietausgaben bruttowarm zum Haushaltsnettoeinkommen. Das Nettoeinkommen umfasst das monatliche Einkommen aller Haushaltsmitglieder inklusive Sozialleistungen abzüglich Steuern und Sozialabgaben.

Im Jahr 2017 betrug die durchschnittliche bruttowarme Mietbelastung 29 Prozent des Haushaltsnettoeinkommens (s. Anlage 4). Die durchschnittliche Mietbelastung (bruttowarm) betrug im letzten Berichtszeitpunkt 2015 ebenfalls 29 Prozent. Damit ist die Mietbelastungsquote im Wesentlichen gleich geblieben.

Die durchschnittliche Mietbelastungsquote ist von den Einkommen und Mietpreisen abhängig. Da es sich um Haushaltsnettoeinkommen handelt, ist nicht nur die Höhe der individuellen Einkommen, sondern auch die Zahl der Einkommensbezieher im Verhältnis zur Haushaltsgröße ausschlaggebend. Auch die Präferenzen der einzelnen Haushalte, zum Beispiel bezüglich Wohnungsgröße oder –ausstattung, haben einen wesentlichen Einfluss auf die Mietbelastungsquote. Je nach Einkommen belasten die Mietausgaben die Haushalte auch bei gleicher Quote sehr unterschiedlich, da das restliche Einkommen nach Abzug der Miete unterschiedlich ausfallen kann.

Kleinere Haushalte mit einer Person weisen mit 34 Prozent eine höhere Mietbelastung als größere Haushalte auf. Die Quote liegt bei Haushalten mit 4 und mehr Personen bei 24 Prozent. Dies liegt vermutlich daran, dass kleinere Haushalte häufig von Rentnern gebildet werden, die über unterdurchschnittliche Einkommen verfügen.

Haushalte ohne abhängige Kinder weisen im Durchschnitt eine Mietbelastung von 31 Prozent auf, Haushalte mit abhängigen Kindern von 25 Prozent. Dabei haben Paarhaushalte mit Kindern mit 24 Prozent vergleichsweise niedrigere Mietbelastungsquoten, während Alleinerziehenden-Haushalte mit 30 Prozent deutlich überdurchschnittliche Mietbelastungen aufweisen.

Die niedrigere Mietbelastungsquote von größeren Haushalten korrespondiert mit niedrigeren Quoten für größere Wohnungen. So weisen Mieterhaushalte in Wohnungen mit 5 oder mehr Räumen mit 28 Prozent niedrigere Mietbelastungsquoten auf als solche in kleineren Wohnungen (1 bis 2 Räume) mit 31 Prozent. Trotz in der Regel höherer Mieten in größeren Wohnungen erzielen diese Haushalte aufgrund höherer Haushaltseinkommen geringere Belastungsquoten.

Die Höhe der Mietbelastungsquote zeigt keinen stärkeren Zusammenhang mit dem Einzugsdatum. So weisen Mieterhaushalte mit einem Einzugsdatum vor 1981 mit 33 Prozent einen höheren Wert auf als solche mit einem jüngeren Einzugsdatum. Am niedrigsten sind die Mietbelastungsquoten von Haushalten, die zwischen 2008 und 2012 eingezogen sind (28 Prozent).

Die Mietbelastung nimmt mit steigenden Einkommen ab. Haushalte mit einem Nettoeinkommen von unter 1.300 Euro weisen überdurchschnittliche Mietbelastungen von 46 Prozent auf, Haushalte mit Einkommen über 4.500 Euro dagegen unterdurchschnittliche Anteile der Mietausgaben in Höhe von 17 Prozent. Im Bereich der häufig auftretenden Einkommensklassen von 1.300 bis 2.000 Euro bzw. 2.000 bis unter 3.200 Euro liegen Mietbelastungsquoten von 34 Prozent bzw. 27 Prozent vor.

Personen in armutsgefährdeten Haushalten weisen mit 43 Prozent Mietbelastung deutlich höhere Quoten auf als solche in nicht-armutsgefährdeten Haushalten (25 Prozent). Dabei gelten Personen in Haushalten als armutsgefährdet, deren Einkommen unterhalb der 60-Prozent-Schwelle des Medians aller Nettoäquivalenzeinkommen liegen.

II. Mietrecht

Dem Wohnraummietrecht kommt eine zentrale Bedeutung für die soziale Wohnraumversorgung zu. Rund 54 Prozent aller Haushalte in Deutschland wohnen zur Miete. Für das Funktionieren dieses Marktes im Sinne einer guten Wohnungsversorgung sind soziale und ökonomische Anforderungen gleichermaßen von Bedeutung. Das soziale Mietrecht hat daher die Aufgabe, einen angemessenen Ausgleich zwischen den Interessen der Vermieter von Mietwohnungen einerseits und denen der Mieter andererseits zu schaffen. Ausgewogene rechtliche Regelungen leisten damit auch einen wichtigen Beitrag zum sozialen Frieden in Deutschland.

In stark nachgefragten Regionen und zahlreichen Universitätsstädten stiegen die Mieten durch die anhaltend hohe Nachfrage nach Mietwohnungen weiter an. Im Koalitionsvertrag wurde eine Reihe von mietrechtlichen Änderungen vereinbart, die bereits zu einem großen Teil durch das am 1. Januar 2019 in Kraft getretene Mietrechtsanpassungsgesetz umgesetzt worden sind. Dazu gehört die Änderung der Regelungen zur Mietpreisbremse durch Einführung einer neuen vorvertraglichen Auskunftspflicht des Vermieters über das Vorliegen einer Ausnahme. Danach muss der Vermieter dem Mieter von sich aus insbesondere über eine höhere Vormiete oder über durchgeführte Modernisierungen Auskunft erteilen, wenn er sich auf diese Ausnahme berufen will. Dasselbe gilt, wenn die Wohnung nach dem 1. Oktober 2014 erstmals genutzt und vermietet wird (Neubauausnahme).

Um Mieter vor finanzieller Überforderung nach Modernisierungsmaßnahmen zu schützen, ist der Satz, mit dem Modernisierungskosten durch eine Modernisierungsmieterhöhung an den Mieter weitergegeben werden können, auf 8 Prozent abgesenkt und betragsmäßig gekappt worden. Danach darf sich die Miete aufgrund einer Mieterhöhung nach Modernisierung innerhalb von sechs Jahren um nicht mehr als drei Euro pro Quadratmeter Wohnfläche und Monat erhöhen. Bei Wohnungen deren Ausgangsmieten weniger als sieben Euro pro Quadratmeter betragen, liegt diese Kappungsgrenze bei zwei Euro. Für kleinere Modernisierungsmaßnahmen, das sind solche mit einem Investitionsvolumen von nicht mehr als 10.000 Euro pro Wohnung, wurde ein vereinfachtes Verfahren eingeführt. Eine wesentliche Erleichterung für Vermieter liegt darin, dass sie Kosten, die für Erhaltungsmaßnahmen notwendig gewesen wären, nicht mehr gesondert ermitteln müssen, sondern pauschal 30 Prozent der für die Modernisierungsmaßnahme geltend gemachten Kosten abziehen können. Zur Bekämpfung des sog. Herausmodernisierens wurde in das Wirtschaftsstrafgesetz ein neuer Ordnungswidrigkeitentatbestand eingefügt. Zudem wurde für den Schadenersatzanspruch des Mieters wegen einer Pflichtverletzung bei der Ankündigung und Durchführung einer baulichen Veränderung eine Vermutungsregelung für das Vorliegen einer solchen Pflichtverletzung eingeführt.

Die weiteren Vereinbarungen im Koalitionsvertrag zum Miethöhe- und Mietspiegelrecht sollen 2019 umgesetzt werden. Durch gesetzliche Mindestanforderungen sollen eine standardisierte Gestaltung qualifizierter Mietspiegel gesichert und die Rechtssicherheit verbessert werden. Darüber hinaus hat sich die Koalition darauf geeinigt, den Betrachtungszeitraum für die ortsübliche Vergleichsmiete von vier auf sechs Jahre zu verlängern.

Teil C Wohngeldbericht

I. Aufgaben des Wohngeldes und der Kosten der Unterkunft und Heizung (KdU)

1. Überblick

Die Mieten für nicht preisgebundene Wohnungen bilden sich nach Angebot und Nachfrage im Rahmen der bestehenden mietrechtlichen Regelungen am Wohnungsmarkt. Die soziale Sicherung angemessenen Wohnens gewährleistet die Wohnraumversorgung für Haushalte, die sich aus eigener Kraft nicht mit ausreichendem Wohnraum versorgen können. Dazu gehören Maßnahmen der Subjektförderung wie das Wohngeld, die Berücksichtigung von Aufwendungen für Unterkunft und Heizung (KdU) im Rahmen der Grundsicherung für Arbeitsuchende oder Sozialhilfe sowie Maßnahmen der Objektförderung in Form der sozialen Wohnraumförderung durch die Länder.

Die Grundsicherung für Arbeitsuchende und Sozialhilfe decken das grundrechtlich geschützte soziokulturelle Existenzminimum ab, zu dem auch die Bedarfe für eine angemessene Unterkunft und Heizung gehören. Wohngeld wird geleistet, damit einkommensschwächere Haushalte mit Einkommen oberhalb des Grundsicherungsniveaus die Wohnkosten für angemessenen und familiengerechten Wohnraum tragen können. Das Wohngeld und die Berücksichtigung der KdU sind daher unverzichtbare und integrale Bestandteile einer grundsätzlich marktwirtschaftlich ausgerichteten Wohnungs- und Mietenpolitik.

Im Jahr 2017 entlastete die öffentliche Hand mit Wohngeld und KdU rund 4,4 Millionen Haushalte mit 17,5 Mrd. Euro wirkungsvoll bei den Wohnkosten. Davon erhielten 3,8 Millionen Haushalte Leistungen für Unterkunft und Heizung (hiervon 3,0 Millionen Bedarfsgemeinschaften nach dem SGB II und 0,8 Mllionen Haushalte nach dem SGB XII) und 0,6 Millionen Haushalte Wohngeld. Damit profitierten 11 Prozent aller Haushalte von einer vollständigen oder teilweisen Entlastung bei den Wohnkosten.

Die große Mehrheit der Leistungsberechtigten sind Mieterhaushalte. Ca. 20 Prozent aller Mietwohnungen werden von Haushalten bewohnt, die mit Wohngeld oder KdU unterstützt werden.

Insgesamt verfügen rund 16 Prozent der Bevölkerung über ein Nettoäquivalenzeinkommen unterhalb von 60 Prozent des Median (EU-SILC 2017). Darunter sind auch Personen, die keine staatlichen Leistungen für das Wohnen beziehen, obwohl sie ebenfalls auf preiswerte Wohnungen angewiesen sind. Sie leben in Wohnungen, deren Miete aus unterschiedlichen Gründen für sie tragbar ist. Dies kann zum Beispiel am niedrigen örtlichen Mietenniveau, an älteren Bestandsmietverträgen oder der Nutzung einer Sozialwohnung liegen.

Ein nicht unerheblicher Teil profitiert aber weder von geförderten Wohnungen noch von Wohngeld oder KdU. Die Ursache dafür dürfte nur teilweise in einer unzureichenden Information über bestehende Unterstützungsmöglichkeiten begründet liegen. Ein wesentlicher Teil dieser Haushalte wohnt in Regionen mit niedrigem Mietenniveau oder kann sich aus verschiedenen Gründen aus eigener Kraft mit bezahlbarem Wohnraum versorgen. Dabei kann es sich zum Beispiel um Mieter ehemaliger Sozialwohnungen handeln, deren Mieten auch nach Bindungsauslauf noch immer unter den Mietspiegelwerten liegen, oder um ältere Mietverträge, die nicht in vollem Umfang an die Marktentwicklung angepasst wurden. Teilweise dürften die Wohnungen jedoch unterdurchschnittliche Wohnflächen aufweisen oder nach Qualität und Ausstattung nicht dem üblichen Standard entsprechen.

2. Wohngeld

Das Wohngeld soll für Haushalte mit niedrigem Einkommen die Wohnkostenbelastung mindern. Durch die geringere Belastung sind die begünstigten Haushalte nicht nur auf ein ganz besonders mietgünstiges und deshalb enges Marktsegment im Wohnungsbestand beschränkt. Dies unterstützt die Erhaltung und Schaffung stabiler Bewohnerstrukturen in den Wohnquartieren und vermeidet eine wohnungspolitisch unerwünschte Spaltung des Wohnungsmarktes. Das Wohngeld ist sozialpolitisch sehr treffsicher und marktkonform, da es nach dem individuellen Bedarf der Haushalte und den regional unterschiedlichen Miethöhen differenziert. Es lässt zum einen den Haushalten bezüglich der Wohnung die volle Wahlfreiheit, setzt aber andererseits sozialpolitisch erwünschte Verhaltensanreize.

Das Wohngeld kann seinen Zweck nur dann erfüllen, wenn es in gewissen Zeitabständen zeitnah an die Miet- und Verbraucherpreisentwicklung angepasst wird. In der Vergangenheit wurde das Wohngeld nur in unregelmäßigen Abständen angepasst (1990, 2001 und 2009). Die letzte Anpassung erfolgte mit der Wohngeldreform 2016 (Gesetz zur Reform des Wohngeldrechts und zur Änderung des Wohnraumförderungsgesetzes vom 2. Oktober 2015, BGBl. I S. 1610).

Um Haushalte mit niedrigem Einkommen bei den Wohnkosten stärker zu entlasten, haben Bund und Länder auf dem Wohngipfel am 21. September 2018 eine Verbesserung des Wohngeldes zum 1. Januar 2020 vereinbart. Mit der Stärkung des Wohngeldes in 2020 wird das Wohngeld erstmalig in einem kürzeren Zeitabstand angepasst. Von der Wohngeldreform profitieren in 2020 insgesamt rund 660.000 Haushalte. Darunter sind rund 180.000 Haushalte, die durch die Reform einen erstmaligen oder erneuten Anspruch auf Wohngeld erhalten. Von diesen sind rund 25.000 Haushalte von der Grundsicherung für Arbeitsuchende oder der Sozialhilfe ins Wohngeld gewechselt.

Das Wohngeld soll künftig dynamisiert werden, das heißt alle zwei Jahre an die eingetretene Miet- und Einkommensentwicklung angepasst werden. Eine regelmäßige Fortschreibung des Wohngeldes stellt sicher, dass die Leistungsfähigkeit des Wohngeldes als sozialpolitisches Instrument der Wohnungspolitik erhalten wird, da die mit der Wohngeldreform zum 1. Januar 2020 erreichte Entlastungswirkung bestehen bleibt.

3. Berücksichtigung der Bedarfe für Kosten der Unterkunft und Heizung (KdU) im Rahmen der Grundsicherung für Arbeitsuchende und der Sozialhilfe

Die öffentliche Hand unterstützt Haushalte, die ihren existenzsichernden Lebensunterhaltsbedarf inklusive Wohnkosten nicht aus eigenem Einkommen und vorrangigen Sozialleistungen wie dem Wohngeld decken können, durch die Berücksichtigung von Bedarfen für Unterkunft und Heizung in angemessener Höhe im Rahmen des Zweiten oder Zwölften Buches Sozialgesetzbuch (SGB II, SGB XII). In der Grundsicherung für Arbeitsuchende nach dem SGB II erhalten erwerbsfähige Leistungsberechtigte und deren Partnerinnen und Partner sowie deren Kinder Arbeitslosengeld II bzw. Sozialgeld. In der Sozialhilfe nach dem SGB XII erhalten zum einen vorübergehend nicht erwerbsfähige Personen sowie Minderjährige unter 15 Jahre bei Hilfebedürftigkeit Hilfe zum Lebensunterhalt, sofern sie nicht mit erwerbsfähigen und nach dem SGB II leistungsberechtigten Personen in einem Haushalt leben. Zum anderen sind hilfebedürftige Personen, die volljährig und dauerhaft voll erwerbsgemindert sind oder die ein der Regelaltersgrenze in der gesetzlichen Rentenversicherung entsprechendes Alter erreicht oder überschritten haben, in der Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung leistungsberechtigt.

Im Unterschied zum Wohngeld, das einen Zuschuss zu den Wohnkosten nach Maßgabe bestimmter regional gestaffelter Höchstbeträge darstellt, werden bei den Bedarfen für Unterkunft und Heizung im Rahmen des SGB II und SGB XII (KdU) meist die Wohnkosten in voller Höhe als Bedarf berücksichtigt, soweit sie angemessen sind. Dabei gelten Angemessenheitsgrenzen, die von den Kommunen – orientiert am einfachen Standard auf dem örtlichen Wohnungsmarkt – nach einem schlüssigen Konzept festgelegt werden. Die KdU-Leistungen können dabei erhebliche Auswirkungen auf die lokalen Wohnungsmärkte und die Versorgungsmöglichkeiten anderer Haushalte im preisgünstigen Wohnungsmarktsegment haben (s. Wohngeld- und Mietenbericht 2010, Bundestagsdrucksache 17/6280, S. 13).

Zu berücksichtigen ist bei der Festlegung von Angemessenheitsgrenzen, dass diese neben anderen Faktoren zu steigenden Mieten im preiswerten Segment beitragen können. Dies ginge auch zu Lasten einkommensschwächerer Haushalte, die keine staatliche Unterstützung bei den Wohnkosten erhalten. Zum anderen können zu knapp bemessene Angemessenheitsgrenzen zu einer verschlechterten Wohnraumversorgung der Grundsicherungsempfängerinnen und -empfänger führen. Dies kann zugleich mit einer unerwünschten zunehmenden räumlichen Segregation von Haushalten einhergehen.

Die Ermittlung der angemessenen Höhe zu berücksichtigender KdU stellt die Träger nach dem SGB II und dem SGB XII in der Praxis nach wie vor vor große Probleme. Deshalb hat das Bundesministerium für Arbeit und Soziales ein Forschungsprojekt durchgeführt, um Wege für eine verbesserte und vor allem auch rechtssichere Ermittlung der Angemessenheitsgrenze aufzuzeigen. Auf der Grundlage der vorliegenden Studie erarbeitet eine Arbeitsgruppe der Arbeits- und Sozialministerkonferenz derzeit Eckpunkte für eine möglichst rechtssichere und existenzsichernde Festlegung der Angemessenheit der Aufwendungen für Unterkunft und Heizung.

Der Wohngeldbericht 2018 stellt die Entwicklung der Wohngeldleistungen und -haushalte zwischen 2015 und 2017 dar und gibt einen Ausblick auf die Entwicklung im Jahr 2020 und damit auch auf die Entwicklung des Wohngeldes nach der Wohngeldreform 2020. Daneben wird die Entwicklung der Empfängerinnen und Empfänger in der Grundsicherung mit Anspruch auf Leistungen für Unterkunft und Heizung und der Ausgaben für die KdU in den Jahren 2015 bis 2017 dargestellt.

II. Überblick über die Entwicklungen im Berichtszeitraum (ab 2015)

1. Gesamtwirtschaftliche Einflüsse: Konjunktur, Arbeitslosigkeit und Wohnungsmarktentwicklung

Die wirtschaftliche Entwicklung im Berichtszeitraum war von einem soliden wirtschaftlichen Wachstum gekennzeichnet. Das gesamtwirtschaftliche Wachstum in den Jahren 2015 bis 2018 betrug preisbereinigt insgesamt 6 Prozent. Die Bruttolöhne und Gehälter je Arbeitnehmer stiegen von 2015 bis 2018 um insgesamt rund 8 Prozent, die Reallöhne um über 4 Prozent, davon allein im Jahre 2016 1,8 Prozent.

Neben der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung spielt für das Wohngeld die Entwicklung der Anzahl der Niedrigeinkommensbezieher und deren Einkommen eine entscheidende Rolle. Gerade auch die unteren 40 Prozent der nach dem Einkommen geschichteten Bevölkerung haben von der positiven Wirtschaftsentwicklung profitiert. Die Bruttomonatsverdienste ungelernter Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer nahmen im Jahr 2017 überproportional um 2,8 Prozent und 2018 um 3,8 Prozent zu. Vor allem geringfügig Beschäftigte profitierten von einem Lohnzuwachs von durchschnittlich 3,2 Prozent.

Auch die Arbeitsmarktentwicklung verlief im Berichtszeitraum sehr positiv. Die Zahl der erwerbstätigen Inländer stieg von 2015 bis 2018 um 4,0 Prozent auf 44,7 Millionen Personen, während gleichzeitig die Zahl der Arbeitslosen von 2015 bis 2018 um 16,3 Prozent auf 2,3 Millionen Personen sank.

Auch die Renten wurden in den vergangenen drei Jahren kräftig angepasst. Nachdem sie sich bereits in den Vorjahren positiv entwickelt hatten, stiegen die Renten 2018 in den alten Ländern um 3,2 Prozent und in den neuen Ländern um 3,4 Prozent. Zum 1. Juli 2019 ist eine weitere Anpassung um 3,2 Prozent in den alten Ländern bzw. 3,9 Prozent in den neuen Ländern vorgesehen.

Wie der langjährige Verlauf der Wohngeldausgaben wie der Empfängerzahlen zeigt, reagiert das Wohngeld sehr sensibel auf die Entwicklung gesamtwirtschaftlicher Einflüsse. Die dargestellte insgesamt positive konjunkturelle Entwicklung hatte im Berichtszeitraum einen starken Einfluss auch auf die Inanspruchnahme von Wohngeld und anderen Sozialleistungen wie etwa der Grundsicherung für Arbeitsuchende oder der Sozialhilfe. So haben in den letzten Jahren der Anstieg sowohl der Erwerbseinkommen als auch der Renten und Pensionen sowie der deutliche Rückgang der Arbeitslosigkeit dazu geführt, dass weniger Haushalte auf Wohngeld und Transferleistungen angewiesen sind. So ist die Zahl der Wohngeldempfänger 2017 – von rund 630.000 Haushalten nach der Wohngeldreform 2016 – auf rund 590.000 Haushalte zurückgegangen. Die vorgesehene Wohngeldreform führt im Jahr 2020 zu einem geschätzten Anstieg der Wohngeldhaushalte auf 660.000 Haushalte.

2. Auswirkungen rechtlicher Änderungen auf Leistungen und Empfängerstrukturen

Als spezifische Sozialleistung für das Wohnen steht das Wohngeld in ständiger Wechselwirkung mit anderen Sozialleistungen. Dies betrifft nicht nur Leistungen, die ebenfalls an den Wohnkosten ansetzen, wie etwa die KdU im Rahmen des SGB II und SGB XII, sondern vor allem auch generell einkommensbezogene Sozialleistungen. Wechselwirkungen treten auf zu Renten, Unterhaltsvorschuss, Kindergeld und Kinderzuschlag. Leistungsanpassungen in diesen Bereichen können erhebliche Effekte auf Leistungshöhe, Empfängerzahlen und damit die Gesamtausgaben für das Wohngeld haben. Dabei kommt es beim Wohngeld zu zwei gegenläufigen Effekten: Bisherige Wohngeldempfängerinnen und -empfänger erhalten wegen höherer einkommensbezogener Leistungen (zum Beispiel Renten) weniger Wohngeld oder kein Wohngeld mehr. Gleichzeitig wechseln Empfängerinnen und Empfänger der Grundsicherung für Arbeitsuchende oder der Sozialhilfe wegen höherer Einkommen in das Wohngeld. Die Gesamtwirkung auf das Wohngeld hängt von der relativen Stärke beider Effekte ab.

Wegen der jährlichen Anpassung der Regelbedarfe (Regelbedarfs-Ermittlungsgesetze, Fortschreibung der Regelbedarfsstufen des nach § 28a SGB XII maßgeblichen Prozentsatzes sowie zur Ergänzung der Anlage zu § 28 des SGB XII) wechselten pro Jahr rund 10.000 Wohngeldhaushalte in die Grundsicherung für Arbeitsuchende oder die Sozialhilfe, wodurch sich die Wohngeldausgaben insgesamt pro Jahr um etwa 20 Mio. Euro verringerten.

Mit den Rentenwertbestimmungsverordnungen werden die gesetzlich vorgegebenen jährlichen Anpassungen der Renten umgesetzt. Zwischen 2016 und 2018 wurden die Rentenwerte im früheren Bundesgebiet um 5,2 Prozent und in den Neuen Ländern sogar um 7,1 Prozent erhöht. Beim Wohngeld kommt es zu zwei gegenläufigen Effekten: Bisherige Wohngeldhaushalte erhalten wegen höherer Renten weniger oder kein Wohngeld mehr. Gleichzeitig wechseln Empfängerinnen und -empfänger der Grundsicherung im Alter wegen höherer Einkommen in das Wohngeld. Insgesamt reduzierte sich im Berichtszeitraum per Saldo die Anzahl der Wohngeldhaushalte um einige Tausend und entsprechend auch die Wohngeldausgaben.

Mit dem Starke-Familien-Gesetz (BGBl. I S. 530 vom 29.04.2019), werden Familien und insbesondere Kinder, durch die Neugestaltung des Kinderzuschlags (KiZ) und die Verbesserungen der Leistungen des Bildungs- und Teilhabepakets (BuT) zielgenau in zwei Stufen, zum 1. Juli 2019 und zum 1. Januar 2020, gestärkt. wird insbesondere der Kinderzuschlag neu gestaltet. Durch die Leistungserhöhung und Neugestaltung des Kinderzuschlags wechseln Familien mit Kindern aus der Grundsicherung ins Wohngeldsystem, die ihre Hilfebedürftigkeit mit dem höheren Kinderzuschlag und Wohngeld überwinden können. Dies führt zu einer Erhöhung der jährlichen Wohngeldausgaben um schätzungsweise 15 Mio. Euro ab dem Jahr 2020.

Für weitere Änderungen im Wohngeld oder mit Bezug zum Wohngeld siehe Abschnitt VIII.

3. Ausgaben und Empfängerhaushalte

3.1 Entwicklung der Ausgaben

3.1.1 Wohngeld

Mit der Wohngeldreform 2009 und auch als Folge des Konjunktureinbruchs 2008/2009 waren die Wohngeldausgaben 2009 gegenüber dem Vorjahr auf mehr als das Doppelte angestiegen (s. Wohngeld- und Mietenbericht 2010, S. 27ff. und Abbildung 8). Sie erhöhten sich 2010 aufgrund der Zunahme der Kinderwohngeldhaushalte nochmals (s. Teil III Kapitel 1.3). In den Folgejahren waren die Ausgaben deutlich rückläufig. Sie sanken insgesamt zwischen 2010 und 2015 um 61 Prozent auf 681 Mio. Euro. Für diesen Rückgang waren zum einen rechtliche Änderungen wie die Streichung der Heizkostenkomponente (volle Jahreswirkung ca. 230 Mio. Euro) und die Änderung des § 12a SGB II verantwortlich, die zu einem deutlichen Rückgang der Kinderwohngeldhaushalte führte. Noch stärker machten sich die günstige Arbeitsmarktentwicklung und die allgemeinen Einkommenssteigerungen bemerkbar. Die jährliche Anpassung der Regelbedarfe führte zudem zu einem Wechsel von Wohngeldhaushalten in die Grundsicherung. Durch die Wohngeldreform 2016 wurde das Wohngeld erstmalig seit der Wohngeldreform 2009 wieder an die Entwicklung der Einkommen und der Warmmieten angepasst. Der Anstieg der Wohngeldausgaben im Jahr 2016 auf 1,1 Mrd. Euro betrug 68 Prozent. Im Jahr 2017 blieb das Ausgabevolumen mit 1,1 Mrd. Euro auf dem durch die Reform erzielten Niveau. Nachfolgende Tabelle 9 stellt die Entwicklung der Wohngeldausgaben von 2008 bis 2018 dar, die von Bund und Ländern jeweils hälftig finanziert werden.

Tabelle 9

Wohngeldausgaben von Bund und Ländern in Mio. Euro

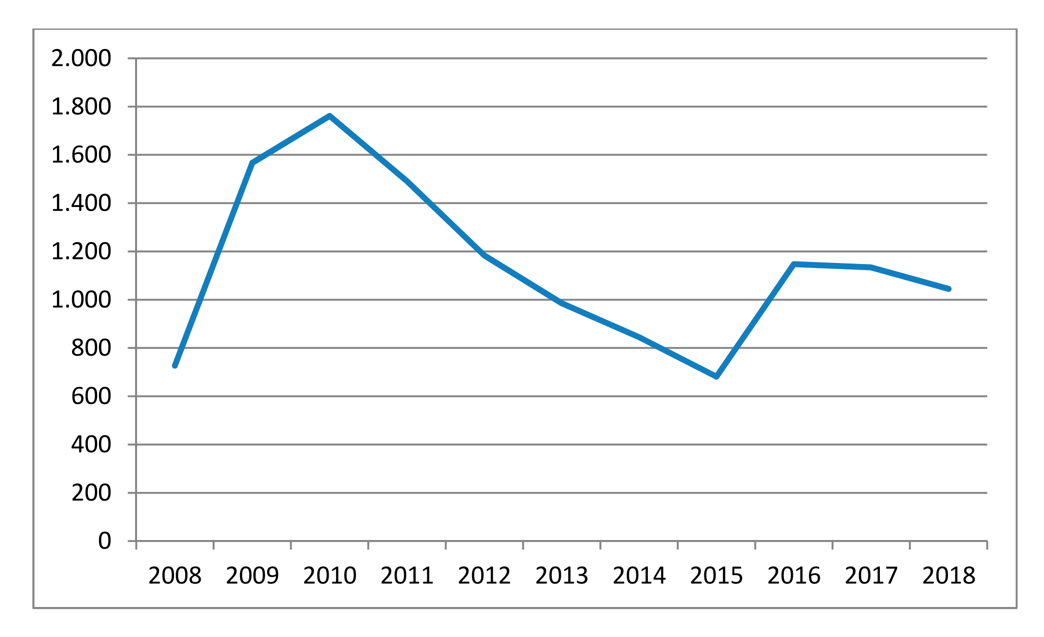
Jahr	insgesamt	Bund*	Länder*
2008	726,4	772,2	-45,8
2009	1.567,3	783,7	783,7
2010	1.761,2	880,6	880,6
2011	1.490,7	745,4	745,4
2012	1.183,4	591,7	591,7
2013	984,9	492,5	492,5
2014	844,8	422,4	422,4
2015	680,8	340,4	340,4
2016	1.146,6	573,3	573,3
2017	1.133,7	566,8	566,8
2018	1.045,1	522,6	522,6

* Bei der Finanzierung durch Bund und Länder wurde der Festbetrag in Höhe von 409 Mio. Euro berücksichtigt, den der Bund den Ländern 2003-2008 für Mehrausgaben aufgrund der Einführung der Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung zusätzlich zum hälftigen Bundesanteil erstattet hat.

Abbildung 8



Entwicklung der Wohngeldausgaben ab 2008 in Mio. Euro



3.1.2 Kosten der Unterkunft (KdU) im Rahmen der Grundsicherung für Arbeitsuchende und der Sozialhilfe (SGB II und XII)

Die Leistungen für Unterkunft und Heizung in der Grundsicherung für Arbeitsuchende (SGB II) werden von den Kommunen getragen. Nach § 46 Absatz 5 SGB II beteiligt sich der Bund an diesen Ausgaben. Die Höhe der Bundesbeteiligung wird jährlich angepasst. Von den Leistungen für Unterkunft und Heizung von 14,6 Mrd. Euro im Jahr 2017 übernahm der Bund 6,8 Mrd. Euro. Von 2013 bis 2017 stiegen die Ausgaben von 13,7 Mrd. Euro. auf 14,6 Mrd. Euro (s. Tabelle 10). Die Ausgabenentwicklung war dabei einerseits von sinkenden Empfängerzahlen und anderseits von steigenden Wohnkosten geprägt.

Tabelle 10

Ausgaben für die KdU gemäß SGB II in Mio. Euro

Jahr	insgesamt	davon Bund
2008	13.324	3.889
2009	13.573	3.515
2010	13.699	3.235
2011	13.339	4.855
2012	13.292	4.838
2013	13.662	4.682
2014	13.849	4.426
2015	13.910	4.977
2016	13.970	5.434
2017	14.593	6.961
2018*	14.227	6.872

* nach BBFestV 2018; die Quote für 2018 wird mit der BBFestV 2019 nochmals angepasst werden

Im Bereich der Sozialhilfe (SGB XII) werden die Ausgaben für Unterkunft und Heizung bei der Hilfe zum Lebensunterhalt und der Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung in der Ausgabenstatistik des Statistischen Bundesamts nicht gesondert erfasst. In der Statistik der Leistungsempfänger wird aber der gesamte (Brutto-) Bedarf der Leistungsberechtigten ausgewiesen und nach KdU, den Regelbedarfen und den Mehrbedarfen differenziert. Zudem wird der Leistungsanspruch (Nettoanspruch) erfasst, der sich aus dem Bruttoanspruch abzüglich anrechenbarer Einkünfte ergibt. Auf Basis dieser Daten der Empfängerstatistik hat das BBSR die Ausgaben für Unterkunft und Heizung abgeschätzt.

Die im Bruttobedarf berücksichtigten tatsächlichen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung der Leistungsberechtigten von Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung beliefen sich demnach 2017 auf 3,5 Mrd. Euro und diejenigen der Leistungsberechtigten von laufender Hilfe zum Lebensunterhalt auf 473 Mio. Euro. Rechnerisch ergaben sich für das Jahr 2017 damit Ausgaben (Nettoansprüche) für die KdU von 2,1 Mrd. Euro für die Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung und 297 Mio. Euro für die laufende Hilfe zum Lebensunterhalt (s. Tabelle 11).

Die Ausgaben für die laufende Hilfe zum Lebensunterhalt werden von den Kommunen getragen, während der Bund den Ländern die jährlichen Nettoausgaben der Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung seit 2014 vollständig erstattet. Seit 2013 sind die Nettoansprüche für die KdU bei der Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung um 26 Prozent und bei der laufenden Hilfe zum Lebensunterhalt um 12 Prozent gestiegen. Das lag zum einen an deutlich steigenden Zahlen der Leistungsberechtigten und zum anderen an steigenden Wohnkosten.

Tabelle 11

Ausgaben für KdU nach dem SGB XII in Mio. Euro (außerhalb von Einrichtungen)

	Bruttobedarf	Nettoanspruch
Aufwendungen für Unterkunft und Heizung bei Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung		
2008	1.885,4	1.157,6
2009	1.939,2	1.210,1
2010	2.052,1	1.290,8
2011	2.284,8	1.425,7
2012	2.493,5	1.533,5
2013	2.761,6	1.687,3
2014	2.993,4	1.778,1
2015	3.211,1	1.913,8
2016	3.271,5	1.989,0
2017	3.461,7	2.125,5
Aufwendungen für Unterkunft und Heizung bei laufender Hilfe zum Lebensunterhalt		
2008	272,7	187,4
2009	282,3	194,8
2010	307,0	208,1
2011	354,1	235,5
2012	380,2	243,3
2013	424,9	266,0

	Bruttobedarf	Nettoanspruch
2014	473,0	287,2
2015	494,3	296,6
2016	485,9	299,8
2017	472,7	296,8

3.1.3 Soziale Sicherung des Wohnens insgesamt

Insgesamt wurden von der öffentlichen Hand für die Kosten der Unterkunft der Leistungsberechtigten der Grundsicherung für Arbeitsuchende und der Sozialhilfe im Jahr 2017 17,0 Mrd. Euro gezahlt. Mit Wohngeld betrugen die Ausgaben für Privathaushalte (ohne Heimbewohner) damit 17,5 Mrd. Euro. Gegenüber 2015 bedeutet dies einen Anstieg um 4,2 Prozent.

3.2 Entwicklung der Anzahl der Empfängerhaushalte

3.2.1 Wohngeld

Durch die Wohngeldreform 2009 kam es zu einem deutlichen Anstieg der Empfängerhaushalte auf 1,01 Millionen (s. ausführlich Wohngeld- und Mietenbericht 2010, Bundestagsdrucksache 17/6280, S. 30; s. Tabelle 12 und Abbildung 9).

2010 stieg die Zahl der Wohngeldhaushalte nochmals spürbar um 5 Prozent auf 1,06 Millionen Haushalte an. Ursächlich hierfür war der deutliche Anstieg der Mischhaushalte um 38 Prozent, während die Zahl der reinen Wohngeldhaushalte um 0,3 Prozent zurückging. Der Anteil der Mischhaushalte an allen Wohngeldhaushalten stieg deshalb auf 19 Prozent. Bei Mischhaushalten bezieht ein Teil des Haushalts Wohngeld, ein anderer Teil Transferleistungen, insbesondere Leistungen nach dem SGB II oder XII. Nach 2010 ist die Zahl der Wohngeldhaushalte bis einschließlich 2015 kontinuierlich auf 460.000 Haushalte gesunken. Im Berichtsjahr 2016 kam es zu einem reformbedingten Anstieg der Wohngeldhaushalte auf 631.000. Im Folgejahr 2017 erfuhr die Zahl der Haushalte einen leichten Rückgang auf 592.000 (s. Tabelle 12).

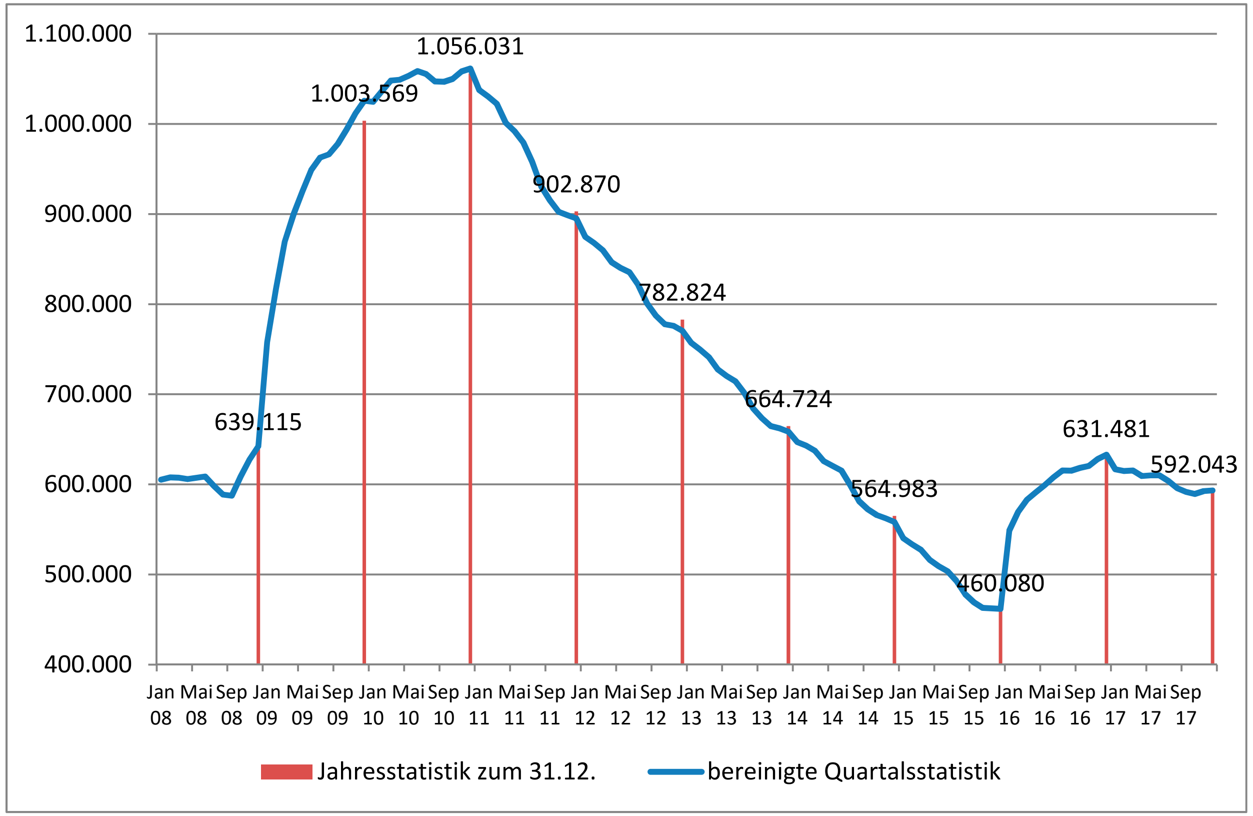
Tabelle 12

Anzahl der Wohngeldempfängerhaushalte nach Empfängergruppen

Jahr	Empfänger insgesamt	davon							
		(allgemeines) Wohngeld							
		reine Wohngeld-haushalte		Misch-haushalte		Miet-zuschuss		Lasten-zuschuss	
	Anzahl	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
2008	639.115	584.035	*91,4*	55.080	*8,6*	575.342	*90,0*	63.773	*10,0*
2009	1.007.334	859.610	*85,3*	147.724	*14,7*	918.931	*91,2*	88.403	*8,8*
2010	1.061.487	857.012	*80,7*	204.475	*19,3*	977.869	*92,1*	83.618	*7,9*
2011	902.870	770.369	*85,3*	132.501	*14,7*	832.764	*92,2*	70.106	*7,8*
2012	782.824	690.120	*88,2*	92.704	*11,8*	721.607	*92,2*	61.217	*7,8*
2013	664.724	594.709	*89,5*	70.015	*10,5*	612.692	*92,2*	52.032	*7,8*
2014	564.983	510.716	*90,4*	54.267	*9,6*	520.820	*92,2*	44.163	*7,8*
2015	460.080	419.115	*91,1*	40.965	*8,9*	423.252	*92,0*	36.828	*8,0*
2016	631.481	595.150	*94,2*	36.331	*5,8*	585.302	*92,7*	46.179	*7,3*
2017	592.043	560.681	*94,7*	31.362	*5,3*	548.162	*92,6*	43.881	*7,4*

Abbildung 9

Entwicklung der Wohngeldempfängerhaushalte ab Januar 2008



Quelle: Statistisches Bundesamt (Wohngeldstatistik), Berechnungen des BMI

3.2.2 KdU im Rahmen der Grundsicherung für Arbeitsuchende und der Sozialhilfe (SGB II und XII)

Ende 2017 bezogen 3,2 Millionen Bedarfsgemeinschaften Leistungen der Grundsicherung für Arbeitsuchende (SGBII). Davon machten 3,0 Millionen Bedarfsgemeinschaften Aufwendungen für Unterkunft und Heizung geltend. Dies entspricht rund 94 Prozent aller Bedarfsgemeinschaften. Deren Zahl stieg 2009 konjunkturbedingt auf 3,4 Millionen Bedarfsgemeinschaften an und reduzierte sich danach wieder von Jahr zu Jahr. Seitdem sank die Zahl der Bedarfsgemeinschaften im Berichtszeitraum bis 2017 um insgesamt 12,6 Prozent auf rund 3,0 Millionen. Dies ist insbesondere auf den anhaltenden konjunkturellen Abbau der Arbeitslosigkeit seit der Finanzkrise und die steigenden Beschäftigungszahlen zurückzuführen. Insgesamt bezogen 2017 7 Prozent der Privathaushalte in Deutschland Leistungen für Unterkunft und Heizung im Rahmen des SGB II (s. Anlage 11).

Abbildung 10

Anzahl der Bedarfsgemeinschaften im Rechtskreis des SGB II mit Anspruch auf laufende Leistungen für Unterkunft und Heizung 2008 bis 2017

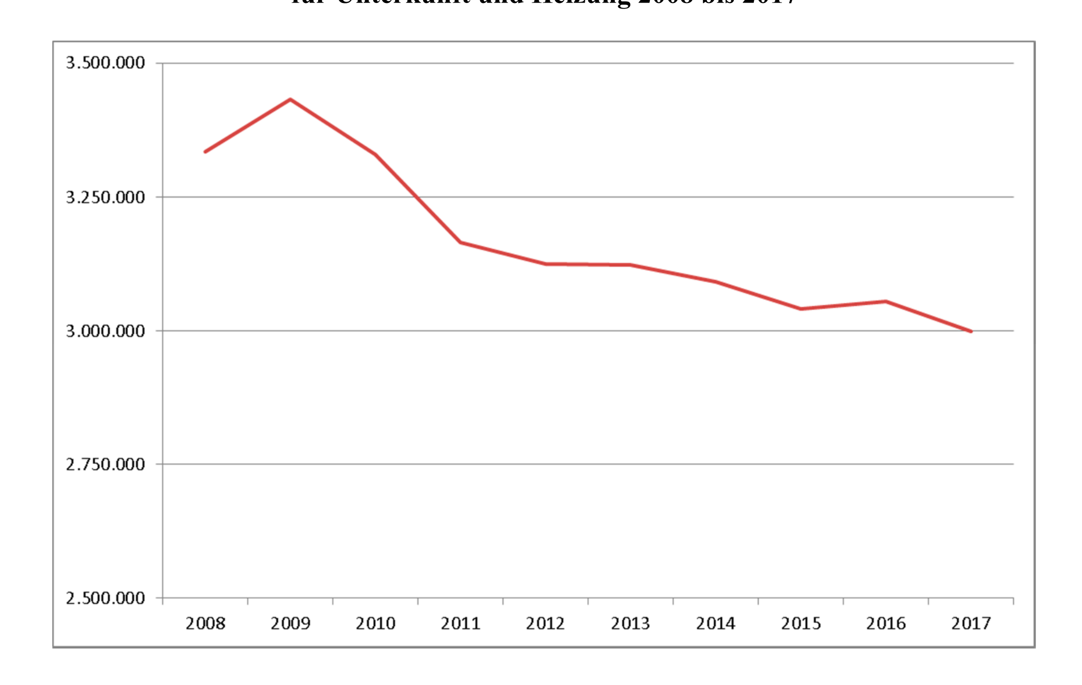
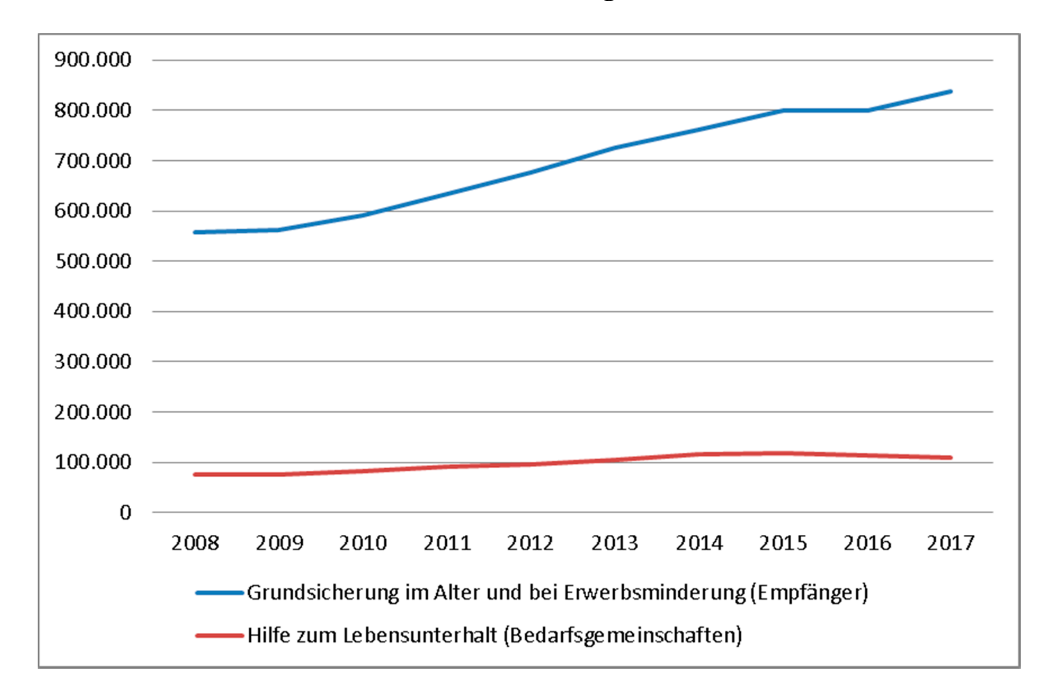


Abbildung 11

Empfänger/innen im Rechtskreis des SGB XII außerhalb von Einrichtungen mit Aufwendungen für Unterkunft und Heizung 2008 bis 2017



Ende des Jahres 2017 bezogen 865.000 Personen außerhalb von Einrichtungen Leistungen der Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung. Bei 97 Prozent dieser Personen wurden Aufwendungen für Unterkunft und Heizung als Bedarf für die Höhe des Leistungsanspruchs berücksichtigt.

Die Zahl der Leistungsberechtigten außerhalb von Einrichtungen mit Aufwendungen für Kosten der Unterkunft und Heizung stieg seit 2008 von 557.000 auf 839.000 Personen im Jahr 2017 kontinuierlich an (s. Abbildung 11). Lediglich von 2008 auf 2009 sowie von 2015 auf 2016 kam der Anstieg fast zum Stillstand, da infolge der Wohngeldreformen einige tausend Haushalte aus der Sozialhilfe in das Wohngeld wechselten. Im Jahr 2017

erhielt etwa 1 Prozent der Gesamtbevölkerung Deutschlands Leistungen der Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung und in diesem Zusammenhang Erstattungen für Aufwendungen für Unterkunft und Heizung. Bezogen auf die über 65-Jährigen war der Anteil etwas höher: Von diesen erhielten 3 Prozent Leistungen der Grundsicherung im Alter, bei denen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung berücksichtigt wurden.

Nur 0,3 Prozent aller Privathaushalte in Deutschland oder rund 119.000 Personengemeinschaften außerhalb von Einrichtungen bezogen 2017 laufende Hilfe zum Lebensunterhalt nach dem 3. Kapitel SGB XII. Davon wurden bei 93 Prozent oder 110.000 Haushalts- und Einsatzgemeinschaften Bedarfe für Unterkunft und Heizung beim Leistungsanspruch berücksichtigt. Außerhalb von Einrichtungen sind etwa vorübergehend Erwerbsunfähige oder längerfristig erkrankte Personen leistungsberechtigt.

Die Zahl aller Haushalte, die Leistungen für Unterkunft und Heizung im Rahmen der Grundsicherung für Arbeitsuchende und der Sozialhilfe (SGB II und XII) oder Wohngeldleistungen bezogen, sinkt seit dem Jahr 2009 kontinuierlich. Dies ist im Wesentlichen durch die positive konjunkturelle Entwicklung zu erklären, welche sowohl zu einer Abnahme der Wohngeldhaushalte als auch zu einer Abnahme der SGB II Bedarfsgemeinschaften führte. Zwischen 2009 und 2015 ist die Zahl der Haushalte, die Leistungen für Unterkunft und Heizung im Rahmen der Grundsicherung für Arbeitsuchende und der Sozialhilfe (SGB II und XII) oder Wohngeldleistungen bezogen, um 12 Prozent auf 4,2 Millionen gesunken. Darauf folgte ein leichter Anstieg von 2,2 Prozent auf 4,3 Millionen Empfängerhaushalte 2017 (Anlage 12).

III. Differenzierte Betrachtung der Entwicklung von Wohngeldleistungen und Empfängerhaushalten unter Berücksichtigung der Wohngeldreform 2016

1. Entwicklung des Wohngeldes 2015 bis 2017

1.1 Entwicklung und Struktur der Empfängerhaushalte

Die folgenden detaillierten Angaben beziehen sich auf reine Wohngeldempfängerhaushalte. Dies sind Haushalte, in denen alle Personen Wohngeld erhalten. Im Jahr 2017 waren es 95 Prozent aller Empfängerhaushalte. Die Anzahl der Mietzuschussempfänger ist im Rahmen der Wohngeldreform von 383.274 Haushalten im Jahr 2015 auf 549.973 Haushalte in 2016 (+43 Prozent) gestiegen und daraufhin im Jahr 2017 auf 517.715 Haushalte zurückgegangen. Dies sind 92 Prozent aller reinen Wohngeldhaushalte. Die Zahl der Lastenzuschussempfänger ist zunächst um 26 Prozent von 35.841 auf 45.177 Haushalte im Jahr 2016 gestiegen und im Jahr 2017 auf 42.966 gesunken. Der Anteil der Haushalte mit Lastenzuschuss an allen reinen Wohngeldhaushalten betrug 2017 damit 8 Prozent.

1.1.1 Haushaltsgrößen

Die Struktur der Haushaltsgrößen der Wohngeldempfängerinnen und -empfänger unterschied sich im gesamten Berichtszeitraum deutlich von der Struktur der Haushalte insgesamt. Überdurchschnittlich stark sind im Wohngeld Ein-Personen-Haushalte und große Haushalte mit fünf und mehr Personen vertreten. So machten 2017 Ein-Personen-Haushalte 55 Prozent der Wohngeldhaushalte, aber nur 42 Prozent aller Haushalte aus. Der Anteil der großen Haushalte im Wohngeld mit fünf und mehr Personen lag mit gut 14 Prozent gut vier Mal so hoch wie in der Gesamtbevölkerung (3 Prozent). Demgegenüber war der Anteil der Zwei-Personen-Haushalte im Wohngeld mit 12 Prozent erheblich geringer als gesamtgesellschaftlich mit 34 Prozent. Vergleichsweise gering waren die Unterschiede bei Drei- und Vier-Personen-Haushalten. Durch die Wohngeldreform hat sich die Struktur der Haushaltsgrößen von Wohngeldhaushalten nicht wesentlich verändert.

1.1.2 Soziale Struktur

2017 waren rund 38 Prozent der Haupteinkommensbezieherinnen und -bezieher in Wohngeldhaushalten erwerbstätig, 4 Prozent arbeitslos, 48 Prozent Rentner, 5 Prozent Studierende und Auszubildende und 4 Prozent sonstige Nichterwerbspersonen. Die soziale Struktur hing dabei stark von der Haushaltsgröße ab. 79 Prozent der Ein-Personen-Haushalte waren Rentnerhaushalte. Bei Zwei-Personen-Haushalten betrug der Anteil der Rentnerinnen und Rentner 30 Prozent. Der Anteil der Erwerbstätigen unter den Haupteinkommensbezieherinnen und -beziehern stieg mit der Haushaltsgröße. Bei Ein-Personen-Haushalten waren 9 Prozent der Haushalte erwerbstätig, bei Zwei-Personen-Haushalten 51 Prozent, bei Drei-Personen-Haushalten 72 Prozent und ab vier Personen über 85 Prozent.

Die soziale Zusammensetzung der Haushalte (nur Haupteinkommensbezieherinnen und -bezieher) änderte sich von 2015 auf 2017 leicht. Der Anteil der Erwerbstätigen, der Arbeitslosen und der Studierenden bzw. Auszubildenden verringerte sich um jeweils 2 Prozentpunkte. Dafür erhöhte sich der Anteil der Rentner und Pensionäre von 43 auf 48 Prozent, während der Anteil sonstiger Nichterwerbspersonen unverändert blieb. Viele der sonstigen Nichterwerbspersonen leben mit Erwerbstätigen oder Rentnerinnen und Rentnern zusammen. Deshalb werden solche Haushalte als Erwerbstätigen- oder Rentnerhaushalte gewertet.

1.1.3 Haushalte mit Kindern

Das Wohngeld ist eine wichtige familienpolitische Leistung. Es dient dazu, dass sich Familien mit geringem Einkommen angemessenen und familiengerechten Wohnraum leisten können.

2017 bezogen 268.624 reine Wohngeldhaushalte von Familien mit 551.847 Kindern unter 25 Jahren Wohngeld. Das waren 48 Prozent der reinen Wohngeldhaushalte. Unter den knapp 221.000 Wohngeldhaushalten mit Kindern unter 18 Jahren waren 73.000 Haushalte von Alleinerziehenden, die vom Alleinerziehendenfreibetrag nach § 17 Nr. 4 WoGG profitierten.

Zwischen 2013 und 2015 fiel die Zahl der Wohngeldhaushalte mit Kindern unter 25 Jahren um 18 Prozent und damit von 266.605 auf 219.761 Haushalte, ihr Anteil an allen Wohngeldhaushalten stieg hingegen von 45 auf 52 Prozent, da die Zahl der restlichen Wohngeldhaushalte noch stärker zurückgegangen ist. Von 2015 auf 2016 stieg die Zahl der Wohngeldhaushalte mit Kindern um 26 Prozent und damit unterdurchschnittlich von 219.761 auf 277.688 Haushalte. Ihr Anteil sank von 52 auf 47 Prozent. Nach der Wohngeldreform sank die Zahl der Wohngeldhaushalte mit Kindern wieder ab und betrug 268.624 Haushalte im Jahr 2017. Dies sind 48 Prozent der reinen Wohngeldhaushalte.

1.1.4 Besonderheiten des Lastenzuschusses

Der Anteil der Lastenzuschussempfängerhaushalte an den reinen Wohngeldhaushalten lag in den Jahren 2015 bis 2017 zwischen 8,6 und 7,7 Prozent. Die Haushalte mit Lastenzuschuss unterscheiden sich in einigen Punkten vom Durchschnitt der Wohngeldempfängerhaushalte. Ihre Haushaltsgröße ist überdurchschnittlich; der Anteil der Haushalte mit Kindern unter 18 Jahren (2017: 61 Prozent) ist eineinhalb mal so hoch wie der Durchschnitt der Wohngeldhaushalte insgesamt; rund die Hälfte der Haushalte hat mindestens vier Mitglieder.

Rund 83 Prozent der Lastenzuschussempfängerinnen und -empfänger leben in Regionen mit Mietenstufen I bis III, also außerhalb der Ballungsräume. Das liegt daran, dass in ländlichen Regionen die Wohneigentumsquote überdurchschnittlich hoch ist, so dass auch in höherem Maße Haushalte mit unterdurchschnittlichen Einkommen im Wohneigentum leben.

Die soziale Struktur der Lastenzuschussempfänger unterscheidet sich deutlich von den Mietzuschussempfängern: Mit 57 Prozent dieser Haushalte waren 2017 deutlich mehr erwerbstätig. Mit 33 Prozent sind Rentnerinnen und Rentner nur unterdurchschnittlich vertreten. Eigentümerhaushalte haben in der Regel bei Renteneintritt ihre Immobilie abbezahlt, so dass bei diesen Haushalten beim Wohngeld häufig nur die Pauschale nach § 13 WoGV von 36 Euro je Quadratmeter für Instandhaltungs- und Betriebskosten, die Grundsteuer sowie Verwaltungskosten bei Eigentümergemeinschaften berücksichtigt werden. Deshalb besteht oft aufgrund geringer Wohnkosten kein Wohngeldanspruch. Die wichtigste Funktion des Lastenzuschusses ist damit die Finanzierungshilfe für selbstgenutztes Wohneigentum – insbesondere zur Überwindung von finanziellen Notlagen zum Beispiel infolge von Arbeitslosigkeit.

1.2 Einkommen, Wohnkosten und Wohngeldansprüche

1.2.1 Einkommen

Die Einkommensermittlung des Wohngeldes geht vom Bruttoeinkommen (steuerpflichtige Einkünfte und bestimmte steuerfreie Einkünfte) aus. Davon sind Freibeträge und Abzugsbeträge für Unterhaltsleistungen abzuziehen. Zusätzlich gibt es einen gestaffelten Pauschalabzug von 0 bis 30 Prozent. Dessen Höhe hängt davon ab, ob Einkommensteuer, Krankenversicherungs-, Pflegeversicherungs- oder Rentenversicherungsbeiträge gezahlt werden. Das Ergebnis ist das für das Wohngeld maßgebliche Jahres- bzw. Gesamteinkommen, was in etwa dem Nettoeinkommen entspricht.

Die durchschnittlichen wohngeldrechtlichen Einkommen der reinen Wohngeldempfängerhaushalte sind von 912 Euro im Jahr 2015 auf 935 Euro in 2016 und 970 Euro je Haushalt im Jahr 2017 gestiegen. Dies ist ein Anstieg von 6 Prozent zwischen 2015 und 2017.

Die höchsten Einkommen hatten 2017 Erwerbstätige mit 1.307 Euro, die geringsten Studierende mit 589 Euro. Das Einkommensniveau der Lastenzuschussempfängerinnen und -empfänger ist mit 1.227 Euro deutlich höher als das der Mietzuschussempfängerinnen und -empfänger mit 949 Euro.

1.2.2 Wohnkosten

Die durchschnittlichen bruttokalten Wohnkosten der reinen Wohngeldhaushalte lagen 2015 bei 433 Euro und stiegen bis 2016 um 15 Euro auf 448 Euro. Im Jahr 2017 haben sich die Kosten auf 459 Euro weiter erhöht (+6 Prozent gegenüber. 2015). Bezogen auf die Wohnfläche pro m² stiegen die Wohnkosten von 6,57 Euro/m² im Jahr 2015 auf 7,15 Euro/m² in 2016 und 7,22 Euro/m² in 2017 (+9,9 Prozent gegenüber 2015). Die durchschnittliche Wohnfläche sank in diesem Zeitraum (2015 bis 2017) von 66 m² auf 64 m².

Die Mieten der Mietzuschussempfängerinnen und -empfänger (Hauptmieterinnen und Hauptmieter) haben sich im Zeitraum 2015 bis 2017 von 6,59 auf 6,87 Euro/m² unterdurchschnittlich erhöht (+4,2 Prozent). Nicht enthalten sind hierbei u. a. Heimbewohner, welche aufgrund ihrer besonderen Wohnsituation überdurchschnittlich hohe Quadratmetermieten aufweisen. Die Belastung der Lastenzuschussempfängerinnen und -empfänger stieg zwischen 2015 und 2017 um 21 Prozent von 4,70 auf 5,70 Euro/m². Dabei ist zu beachten, dass durch die Wohngeldreform 2016 einige Lastenzuschuss-Haushalte mit hohen Belastungen erstmalig einen Wohngeldanspruch erworben haben. So lag die durchschnittliche Belastung nach der Reform bei 5,77 Euro/m² und ist dann von 2016 auf 2017 leicht gesunken.

Die Wohnkosten sind nur insoweit zuschussfähig, als sie die Höchstbeträge für Miete und Belastung nicht überschreiten. Die berücksichtigungsfähigen Wohnkosten lagen 2015 bei 399 Euro und damit um 34 Euro unterhalb der tatsächlichen Wohnkosten. 2016 wurden durchschnittlich 425 Euro berücksichtigt, im Jahr 2017 434 Euro. Das sind 23 Euro in 2016 bzw. 25 Euro in 2017 weniger als die tatsächlichen Wohnkosten.

Der Anteil der Wohngeldhaushalte, deren Wohnkosten höher waren als die Höchstbeträge (Überschreiterquote), sank durch die Wohngeldreform von 2015 auf 2016 von 37 Prozent auf 20 Prozent. Zum Jahr 2017 stieg der Anteil auf 23 Prozent. Dies ist eine übliche Entwicklung, da im Rahmen der Wohngeldreform die Höchstbeträge erhöht werden. Zwischen zwei Wohngeldreformen steigt die Überschreiterquote wieder an, da die Wohnkosten meist steigen, während die Höchstbeträge gleich bleiben. Bei den Mietzuschussempfängern sank die Überschreiterquote reformbedingt zunächst von 36 auf 17 Prozent und stieg zum Jahr 2017 auf 19 Prozent. Bei den Lastenzuschussempfänger-Haushalten stieg die Quote von 56 auf 66 Prozent und sank daraufhin auf 65 Prozent.

1.2.3 Höhe des Wohngeldanspruchs

Der durchschnittliche Wohngeldanspruch stieg durch die Reform von 115 Euro im Jahr 2015 auf 157 Euro im Jahr 2016. Von 2016 auf 2017 sank der Anspruch auf 153 Euro. Der durchschnittliche Mietzuschuss stieg von 2015 auf 2016 von 112 auf 151 Euro an und sank daraufhin auf 148 Euro. Im selben Zeitraum stieg der Lastenzuschuss zunächst von 152 auf 227 Euro und fiel dann auf 215 Euro.

Die Zuschussquote, die das Verhältnis zwischen durchschnittlichem Wohngeldanspruch und durchschnittlichen Wohnkosten abbildet, ist von 2015 auf 2016 von 27 Prozent auf 35 Prozent gestiegen. Im Jahr 2017 betrug die Zuschussquote 33 Prozent. Bei Differenzierung nach dem sozialen Status lag die Zuschussquote 2017 zwischen 28 Prozent bei Rentnerhaushalten und 53 Prozent bei Studierenden. Die Zuschussquote beträgt bei Ein-Personen-Haushalten rund 30 Prozent, bei Haushalten mit zwei, drei oder vier Personen liegt sie zwischen 32 und 33 Prozent. Bei den größeren Haushalten mit fünf Personen ist die Quote mit 37 Prozent höher, Haushalte mit sechs oder mehr Personen haben eine durchschnittliche Zuschussquote von 45 Prozent. Beim Mietzuschuss liegt sie bei 34 Prozent und beim Lastenzuschuss bei 31 Prozent.

Ein weiteres Maß für die Beurteilung der Leistungsfähigkeit des Wohngeldes ist die Entwicklung der Wohnkostenbelastung vor und nach Wohngeldleistung bezogen auf das verfügbare Einkommen der Haushalte.

Die bruttokalte Mietbelastung der Mietzuschussempfänger-Haushalte lag vor Wohngeld 2015 bei 40 Prozent (vgl. Tabelle 13). Mit Wohngeld reduzierte sich die Belastung um 9 Prozentpunkte auf 31 Prozent des Einkommens. Im Jahr 2016 war die Belastung vor Wohngeld mit 36 Prozent etwas niedriger als in 2015. Durch die vielen Vorteile der Wohngeldreform wurde die Wohnkostenbelastung nach Wohngeld stark reduziert und betrug nur noch 24 Prozent bzw. 12 Prozentpunkte weniger als ohne Wohngeld. 2017 betrug die Wohnkostenbelastung vor Wohngeld 36 Prozent, nach Wohngeld lag die Belastung bei 25 Prozent des verfügbaren Einkommens. Mit wachsender Haushaltsgröße sinkt auch die Mietbelastung nach Wohngeld. Zwar weisen größere Haushalte bereits ohne Wohngeld eine geringere Belastung auf, aber auch die Wirksamkeit des Wohngeldes ist bei diesen Haushalten stärker.

Tabelle 13

Mietbelastung vor und nach Leistung von Wohngeld

	2013		2014		2015		2016		2017	
	Mietbelastung		Mietbelastung		Mietbelastung		Mietbelastung		Mietbelastung	
Haushalts-größe	vor Wohn-geld	nach Wohn-geld	vor Wohn-geld	nach Wohn-geld	vor Wohn-geld	nach Wohn-geld	vor Wohn-geld	nach Wohn-geld	vor Wohn-geld	nach Wohn-geld
1	46,8	38,4	46,9	39,8	47,0	39,5	44,3	32,1	44,6	33,3
2	41,5	29,3	41,4	29,4	41,6	29,9	32,9	20,7	33,1	21,7
3	35,5	24,9	35,3	24,7	35,4	25,4	28,4	17,9	27,5	18,2
4	30,5	21,1	30,2	21,0	30,2	21,4	25,1	15,6	25,4	16,3
5	28,9	18,9	28,2	18,7	28,1	19,0	24,5	14,2	24,9	14,7
6 und mehr	28,1	16,1	26,9	15,6	26,8	16,1	23,5	11,4	23,7	11,9
Gesamt	**40,6**	**31,1**	**40,2**	**31,5**	**39,9**	**31,2**	**35,9**	**24,4**	**35,9**	**25,1**

Quelle: Statistisches Bundesamt (25 %-Wohngeldstichprobe), Berechnungen des BBSR (2013-2015) und empirica ag (2016-2017)

2017 waren unter den Mietzuschussempfängerinnen und -empfängern 77.959 Heimbewohnerhaushalte (14 Prozent der reinen Wohngeldhaushalte). Diese hatten ein durchschnittliches Gesamteinkommen von 719 Euro und erhielten im Durchschnitt 125 Euro Wohngeld.

8 Prozent der Hauptmieterinnen und Hauptmieter mit Wohngeldbezug wohnten 2017 in Sozialwohnungen. Der Anteil hat gegenüber 2015 aufgrund des rückläufigen Bestands an Sozialwohnungen abgenommen. Den höchsten Anteil weist Mietenstufe VI mit 13 Prozent auf.

1.3 Mischhaushalte

Bei der Ermittlung des Wohngeldes ist unter anderem zu bestimmen, welche Personen in einem Haushalt zu berücksichtigen sind. Leistungsberechtigte der Grundsicherung für Arbeitsuchende oder Sozialhilfe und anderer Transferleistungen sind nach den §§ 7 und 8 Absatz 1 WoGG vom Wohngeld ausgeschlossen und werden daher bei der Wohngeldermittlung nicht als Haushaltsmitglieder berücksichtigt. Die übrigen Haushaltsmitglieder können dagegen Wohngeld erhalten, wenn sie nicht zur Bedarfsgemeinschaft (SGB II) bzw. zur Einstandsgemeinschaft (SGB XII) zählen. Leben Personen, die Wohngeld erhalten, mit Leistungsberechtigten der Grundsicherung für Arbeitsuchende oder Sozialhilfe und anderer Transferleistungen in einem Haushalt, wird dieser Haushalt als Mischhaushalt bezeichnet.

Die Zahl der Mischhaushalte nahm von 2015 auf 2016 um 11 Prozent von 40.965 auf 36.331 Haushalte ab und sank zum Jahr 2017 weiter auf 31.362. Ihr Anteil an allen Wohngeldhaushalten sank damit von 9 Prozent auf 6 Prozent in 2016 und 5 Prozent in 2017. 2017 lebten in den 31.362 Mischhaushalten rund 91.000 Personen. Von diesen bezogen rund 49.000 Personen Wohngeld, rund 42.000 Personen bezogen eine Transferleistung (vor allem SGB II-Leistungen). Die soziale Struktur der Mischhaushalte wich deutlich von den reinen Wohngeldhaushalten ab. So waren nur 8 Prozent der Antragstellerinnen und Antragsteller (wohngeldberechtigte Personen) Erwerbspersonen, dafür aber 61 Prozent sonstige Nichterwerbspersonen.

Die anteiligen durchschnittlichen bruttokalten Wohnkosten der Mischhaushalte betrugen 2017 251 Euro. Davon wurden 241 Euro im Wohngeld berücksichtigt. Die Mischhaushalte erhielten 150 Euro Wohngeld und damit 3 Euro weniger als der Durchschnitt aller Wohngeldhaushalte. Bezogen auf die Wohnfläche waren die Wohnkosten der Mischhaushalte mit 6,13 Euro/m² 15 Prozent niedriger als bei den reinen Wohngeldhaushalten, was auf eine abweichende regionale Verteilung der Mischhaushalte zurückzuführen ist. Denn der Anteil der Mischhaushalte an allen Wohngeldhaushalten war in den Mietenstufen I bis III höher als in den Stufen IV bis VI.

Rund 60 Prozent der Mischhaushalte machten Haushalte mit isoliertem Wohngeld in SGB II-Bedarfsgemeinschaften aus (sogenanntes Kinderwohngeld). Das heißt die Eltern beziehen für sich SGB II-Leistungen, während die Kinder Wohngeld erhalten.

Denn unverheiratete Kinder unter 25 Jahren, die im Haushalt zusammen mit anderen erwerbsfähigen Hilfebedürftigen wohnen, gehören grundsätzlich dann nicht zur Bedarfsgemeinschaft bzw. Einstandsgemeinschaft, wenn sie ihren Lebensunterhalt aus eigenem Einkommen (zum Beispiel Kindergeld, Unterhalt, Unterhaltsvorschuss, eigenes Erwerbseinkommen) oder Vermögen decken können (§ 7 Absatz 3 SGB II). Seit April 2011 (s. Abschnitt II.2; § 12a Satz 2 Nummer 2 SGB II) entfällt allerdings für diese Haushalte die Pflicht, einen Wohngeldantrag zu stellen, wenn nicht mit Wohngeld die Hilfebedürftigkeit für alle Mitglieder der Bedarfsgemeinschaft für einen zusammenhängenden Zeitraum von mindestens drei Monaten beseitigt wird. Dadurch sollte die Zahl der Kinderwohngeldhaushalte reduziert werden. So sank die Zahl der Kinderwohngeldhaushalte von 27.874 Haushalten im Jahr 2015 um 33 Prozent auf 18.723 Haushalte mit rund 27.000 Kindern im Jahr 2017.

1.4 Regionale Aspekte

Die Verteilung der reinen Wohngeldhaushalte auf die Mietenstufen hat sich von 2015 auf 2016 stark geändert. Zum einen wurden im Rahmen der Wohngeldreform die Gemeinden den Mietenstufen neu zugeordnet und zum anderen kann die Verschiebung der Struktur durch die gestiegene Anzahl der Wohngeldempfänger verursacht worden sein. Während der Anteil der Mietenstufen III und V um 7 bzw. 6 Prozentpunkte zurückging, nahm er in den Mietenstufen I, II, IV und VI zu. Im Vergleich zu 2015 wohnen somit mehr Wohngeldhaushalte in den äußeren Mietenstufen als in den mittleren. Diese Entwicklung ist auf eine stärkere Spreizung der Mieten zurückzuführen, denn die Mietenstufe spiegelt die Prozentuale Abweichung der Miete in der Gemeinde zum Bundesdurchschnitt wider. Von 2016 auf 2017 blieb die Verteilung der Haushalte auf die Mietenstufen unverändert.

Die Wohngeldausgaben stiegen von 2015 auf 2016 deutschlandweit um 68 Prozent. Von 2016 auf 2017 gingen die Ausgaben nur leicht um 1 Prozent zurück. Die Wohngeldausgaben je Einwohner 2017 (Deutschland = 13,70 Euro) waren in den einzelnen Ländern unterschiedlich hoch. Insgesamt zeigt sich, dass in den neuen Ländern (inkl. Berlin) die Wohngeldausgaben je Einwohner 16,10 Euro betragen, während die Ausgaben in den alten Ländern bei 13,10 Euro liegen.

IV. Überprüfung der Höhe des Wohngeldes gemäß § 39 WoGG

1. Allgemeine Mieten-, Preis- und Einkommensentwicklung seit Inkrafttreten der Wohngeldreform 2016

Die Höchstbeträge für Miete und Belastung, die Mietenstufen und die Höhe des Wohngeldes sind alle zwei Jahre zu überprüfen. Dabei ist den sich verändernden Einkommensverhältnissen, den steigenden Lebenshaltungskosten sowie den sich verändernden Wohnkosten und deren regional unterschiedlichen Entwicklungen Rechnung zu tragen. Dem liegt die Erwägung zugrunde, auf diese Weise die Leistungsfähigkeit des Wohngeldes als sozialpolitisches Instrument der Wohnungspolitik zu erhalten. Durch Einkommenssteigerungen, die nur die Inflationsrate ausgleichen wie auch durch inflationsbedingt steigende Preise und Mieten verliert das Wohngeld real an Wert. So können Haushalte aus dem Leistungsbezug fallen, obwohl ihre Wohnkostenbelastung gestiegen ist. „Am unteren Ende“ wechseln Haushalte in die Grundsicherung für Arbeitsuchende bzw. in die Sozialhilfe, da dort die Regelsätze regelmäßig an die steigenden Bedarfe angepasst werden.

Seit 2015 sind die Mieten der Wohngeldempfängerinnen und -empfänger laut Wohngeldstatistik um gut 4 Prozent gestiegen. Schreibt man diesen Trend linear fort, wird sich der Anstieg bis Ende 2019 voraussichtlich auf 9 Prozent erhöhen. Da Mietanstiege nicht in vollem Umfang vom Wohngeld, das nur einen Zuschuss zu den Wohnkosten gewährt, aufgefangen werden, steigt dadurch die Wohnkostenbelastung.

Durch die Wohnkostenanstiege ist auch der Anteil von Wohngeldhaushalten, die die Höchstbeträge für Miete und Belastung überschreiten, seit der Wohngeldreform 2016 von rund 20 Prozent Ende 2016 auf ungefähr 23 Prozent Ende 2017 gestiegen. Die Höchstbeträge legen fest, bis zu welcher Höhe die Miete oder Belastung zuschussfähig ist. Da die Höchstbeträge konstant sind, wird sich dieser Anteil, aber auch die Höhe der Überschreitung bei der voraussichtlich fortlaufenden dynamischen Entwicklung der Wohnkosten weiter spürbar erhöhen. Die Wohnkostenbelastung der betroffenen Haushalte steigt dadurch an.

Die Verbraucherpreise sind zwischen 2015 und 2017 um gut 2 Prozent gestiegen. Nach Schätzungen der Bundesregierung (Jahresprojektion 2018) werden sie sich bis 2019 voraussichtlich um 6 Prozent erhöhen. Dies hat

zwei Effekte: Erstens sinkt der reale Wert des ausgezahlten Wohngeldbetrags. Zweitens führen bereits Einkommensanstiege, die nur die Verbraucherpreisentwicklung ausgleichen, zu einer Reduktion oder dem Verlust des Wohngeldanspruchs und damit zu einer höheren realen Wohnkostenbelastung.

Dies ist einer der Gründe, warum die Zahl der Wohngeldempfängerhaushalte ohne Reform von rund 630.000 Haushalten Ende 2016 voraussichtlich auf 480.000 Ende 2020 absinken würde.

Ein weiterer Grund ist, dass aufgrund der oben genannten Wohnkosten- und Verbraucherpreisanstiege das eigene Einkommen für viele Haushalte trotz einer Unterstützung bei den Wohnkosten durch das Wohngeld (gegebenenfalls in Kombination mit dem Kinderzuschlag) nicht mehr ausreicht, um ihren Lebensunterhalt selbst decken zu können. Da das Wohngeld nicht wie die Regelbedarfe der Grundsicherungsleistungen nach dem Zweiten und Zwölften Buch Sozialgesetzbuch jährlich angepasst wird, wechseln Jahr für Jahr Haushalte vom vorrangigen Leistungssystem Wohngeld in nachrangige Systeme der Grundsicherung, mit denen das Existenzminimum gesichert wird. Angesichts der vorteilhaften Anreize bezogen auf eine Erhöhung des Erwerbseinkommens sowie der Anreize für effizienten Wohnkonsum im Wohngeldsystem ist ein Verbleib im Wohngeld jedoch wünschenswert. Diese Anreize sollten weiter verbessert werden.

Eine Stärkung des Leistungsniveaus und der Reichweite des Wohngeldes über eine reine Realwertsicherung hinaus ist auch im Hinblick auf den Anstieg der Erst- und Wiedervermietungsmieten erforderlich. Dieser fällt deutlich stärker aus als für die bei der Realwertsicherung berücksichtigten Bestandsmieten der Wohngeldempfängerinnen und -empfänger. Zwischen 2015 und 2017 sind Erst- und Wiedervermietungsmieten um durchschnittlich 10 Prozent stärker gestiegen als die Nominallöhne (5 Prozent laut Nominallohnindex des Statistischen Bundesamtes (StBA)) beziehungsweise die Summe der Bruttolöhne und Gehälter (9 Prozent nach der Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung des StBA). Diese Entwicklung erschwert es wohnungssuchenden Haushalten bezahlbaren Wohnraum zu finden. Dies gilt auch für Haushalte, die bisher nicht zum Wohngeldbezug berechtigt waren, weil ihr Einkommen knapp oberhalb der Einkommensgrenzen lag. So erhält beispielsweise ein Zwei-Personen-Haushalt, der in einer Gemeinde mit der höchsten Mietenstufe wohnt, kein Wohngeld mehr, wenn das monatliche Bruttohaushaltseinkommen rund 2.000 Euro übersteigt. Eine Realwertsicherung, die ausschließlich die durchschnittliche Entwicklung der Bestandsmieten berücksichtigt, kann dieser Entwicklung nicht Rechnung tragen.

V. Ausblick auf Entwicklung des Wohngeldes nach der Wohngeldreform 2020

1. Elemente der Wohngeldreform 2020

Bund und Länder haben auf dem Wohngipfel am 21. September 2018 eine Verbesserung des Wohngeldes zum 1. Januar 2020 vereinbart, um das Leistungsniveau und die Reichweite des Wohngeldes zu stärken. Dies greift auch die Vorgabe des Koalitionsvertrages auf, wonach das Wohngeld an die jeweiligen allgemeinen und individuellen Lebensbedingungen angepasst werden soll (vgl. Koalitionsvertrag zwischen CDU, CSU und SPD vom 14. März 2018, Zeilen 5200-5202). Zu diesem Zweck sollen die Mittel für Wohngeld durch Bund und Länder aufgestockt werden. In 2020 sind demnach insgesamt 1,2 Mrd. Euro vorgesehen.

Folgende Leistungsverbesserungen sollen sicherstellen, dass die wohnungs- und sozialpolitischen Ziele des Wohngeldes zum 1. Januar 2020 wieder erreicht werden können:

– Eine Anpassung der Parameter der Wohngeldformel, um die Zahl der Wohngeldempfängerinnen und -empfänger zu erhöhen und so die Reichweite des Wohngeldes zu vergrößern. Die Anpassung beinhaltet zudem eine Stärkung der Anreize bezogen auf eine Erhöhung des Erwerbseinkommens sowie eine Erhöhung des Leistungsniveaus des Wohngeldes insgesamt. Eine Anpassung an die allgemeine Entwicklung von Mieten und der nominalen Einkommen in Höhe der Inflation ist dabei berücksichtigt (Realwertsicherung).
– Einführung einer Mietenstufe VII, um Haushalte in Gemeinden (ab 10.000 Einwohnern) und Kreisen (mit Gemeinden unter 10.000 Einwohnern und gemeindefreien Gebieten) mit besonders hohen Mietenniveaus gezielter bei den Wohnkosten zu entlasten.
– Regional gestaffelte Anhebung der Miethöchstbeträge zur Anpassung an die regional differenzierte Mietenentwicklung.

Zudem soll das Wohngeld künftig dynamisiert werden, das heißt alle zwei Jahre an die eingetretene Miet- und Einkommensentwicklung angepasst werden. Eine regelmäßige Fortschreibung des Wohngeldes stellt sicher, dass die Leistungsfähigkeit des Wohngeldes als sozialpolitisches Instrument der Wohnungspolitik erhalten bleibt. Der Wechsel von Haushalten in und aus dem Wohngeldbezug wird erheblich reduziert. Die erste Fortschreibung des Wohngeldes ist zum 1. Januar 2022 vorgesehen.

2. Erwartete Wirkungen der Reform

Aufgrund der komplexen Wechselwirkungen zwischen den verschiedenen Sozialleistungen sind die Wirkungen der Wohngeldverbesserung mithilfe von Mikrosimulationsrechnungen auf Basis der fortgeschriebenen Ergebnisse der Einkommens- und Verbrauchsstichprobe 2013 des StBA geschätzt worden. Die entsprechenden Berechnungen für die Wohngeldreform hat das Institut der Deutschen Wirtschaft in Köln (IW Köln) im Auftrag des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat vorgenommen.

Von der Wohngelderhöhung profitieren laut diesen Berechnungen rund 660.000 Haushalte. Darunter sind rund 180.000 Haushalte, die durch die Reform erstmals oder wieder einen Wohngeldanspruch erhalten.

Insgesamt profitieren drei Gruppen von der Wohngeldreform:

- Die bisherigen Wohngeldhaushalte, die im Jahr 2020 auch ohne Anpassung Wohngeld bezogen hätten:

  Ende 2020 sind das nach den Simulationsrechnungen des IW Köln rund 450.000 reine Wohngeldhaushalte. Die Reform wird den durchschnittlichen, monatlichen Wohngeldbetrag eines Zwei-Personen-Haushalts, der auch ohne Reform Wohngeld bekommen würde, voraussichtlich von 145 Euro im Jahr 2020 ohne Reform auf 190 Euro erhöhen. Dies entspricht einer Steigerung von rund 30 Prozent.

  Dazukommen werden bis Ende 2020 rund 35.000 Mischhaushalte, bei denen einzelne Haushaltsmitglieder ihren Bedarf dauerhaft durch das Wohngeld decken, während die übrigen Haushaltsmitglieder Leistungen der Grundsicherung für Arbeitsuchende nach dem Zweiten Buch Sozialgesetzbuch (SGB II) oder Leistungen der Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung beziehungsweise Hilfe zum Lebensunterhalt nach dem Zwölften Buch Sozialgesetzbuch (SGB XII) beziehen.

- So genannte Hereinwachserhaushalte, deren Einkommen bislang die Grenzen für einen Wohngeldanspruch überschritten haben und die 2020 erstmals oder wieder mit Wohngeld bei den Wohnkosten entlastet werden: Ende 2020 sind das nach den Simulationsrechnungen des IW Köln rund 155.000 Haushalte, die zum Beispiel im Falle von Zwei-Personen-Haushalten zukünftig durchschnittlich 40 Euro monatlich erhalten.

- So genannte Wechslerhaushalte, die zuvor Leistungen nach dem SGB II oder nach dem SGB XII bezogen haben. Rund 20.000 Wohngeldhaushalte würden ohne Reform Ende 2020 Leistungen des SGB II beziehen. Zwei-Personen-Wechslerhaushalte werden nach der Reform im Jahr 2020 durchschnittlich 185 Euro Wohngeld pro Monat erhalten.

  Unter den rund 20.000 Wechslerhaushalten sind rund 10.000 Haushalte mit rund 16.000 Kindern, die nach der Reform nicht Leistungen nach dem SGB II beziehen werden, sondern in den Bezug der vorrangigen Leistungen Wohngeld und Kinderzuschlag wechseln.

  Weitere rund 5.000 Haushalte wechseln aus dem SGB XII in das Wohngeld. Dabei handelt es sich zum überwiegenden Teil um Ein-Personen-Rentnerhaushalte. Diese werden nach der Reform im Jahr 2020 monatlich im Durchschnitt 85 Euro Wohngeld erhalten.

Insgesamt – bezogen auf alle Empfängergruppen – werden Zwei-Personen-Haushalte nach den Berechnungen des IW Köln nach der Reform im Jahr 2020 durchschnittlich 150 Euro Wohngeld erhalten.

3. Sonstige Änderungen des Wohngeldrechts

Bei der wohngeldrechtlichen Einkommensermittlung wird ein anrechnungsfreier Betrag erhöht und ein weiterer eingeführt.

Der bisher schon anrechnungsfreie Betrag vom Einkommen in Höhe von bis zu 4.800 Euro jährlich, der einer pflegebedürftigen Person gewährt wird, wenn sie den von ihren Angehörigen erhaltenen Unterhalt für eine Pflegeperson oder eine Pflegekraft aufwendet, wird an die Kostensteigerungen seit 2009 angepasst und auf 6.540 Euro jährlich erhöht (vgl. § 14 Absatz 2 Nummer 19 Buchstabe a WoGG-E).

Für regelmäßige Geldleistungen insbesondere von gemeinnützigen Organisationen (wie zum Beispiel von Stiftungen) und auch von natürlichen Personen wird ein anrechnungsfreier Betrag vom Einkommen von bis zu 480 Euro jährlich eingeführt (vgl. § 14 Absatz 2 Nummer 19 Buchstabe b WoGG-E).

Zudem wird der Einkommensfreibetrag für Personen mit einer Schwerbehinderung von 1.500 Euro auf 1.800 Euro jährlich erhöht (vgl. § 17 Nummer 1 WoGG-E). Für schwerbehinderte Personen mit einem Grad der Behinderung von 100 wurde dieser seit 1990 nicht mehr angepasst. Kostensteigerungen seit dem Jahr 1990 werden nunmehr berücksichtigt.

4. Neufestlegung der Mietstufen

Die Mietenstufen sind nach § 12 Absatz 4 Satz 1 WoGG bei jeder Anpassung der Höchstbeträge aufgrund einer regional unterschiedlichen Mietenentwicklung neu festzulegen (vgl. Änderung der Anlage zu § 1 Absatz 3 Wohngeldverordnung (WoGV)). Dies dient dazu, die Miethöchstbeträge an die regional unterschiedlichen Mietenentwicklungen anzupassen.

Grundlage der Mietenstufen waren bislang die Mietenstufenberechnungen des StBA zum Stichtag 31. Dezember 2013.

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Stärkung des Wohngeldes werden die Mietenstufen auf den Mietenniveaus zu den Stichtagen 31. Dezember 2016 und 31. Dezember 2017 beruhen (zwei aufeinanderfolgende Ergebnisse der jährlichen Wohngeldstatistik für Dezember; vgl. Änderung des § 12 Absatz 1 WoGG durch das Gesetz zur Reform des Wohngeldrechts und zur Änderung des Wohnraumförderungsgesetzes vom 2. Oktober 2015, BGBl. I S. 1610).

Durch die regional differenzierte Mietenentwicklung hat sich die Verteilung der Gemeinden (ab 10.000 Einwohner) und der Kreise (mit Gemeinden unter 10.000 Einwohnern und gemeindefreien Gebieten) geändert. Zudem wird erstmalig eine Mietenstufe VII eingeführt, welche ab einem Mietenniveau von 35 Prozent über dem Bundesdurchschnitt zugeteilt wird. Die folgende Tabelle 14 stellt die aktuelle und künftige Verteilung der Zahl der Gemeinden (ab 10.000 Einwohner) und Kreise (mit Gemeinden unter 10.000 Einwohnern und gemeindefreien Gebieten) auf die sechs beziehungsweise sieben Mietenstufen dar. Es zeigt sich auch hier eine zunehmende Mietenspreizung. Während in Regionen mit bereits hohen Mietenniveaus die Mieten noch stärker angestiegen sind, haben sie sich in Regionen mit niedrigen Mieten weiter unterdurchschnittlich entwickelt. Die Folge ist, dass zukünftig weniger Gemeinden und Kreise den Mietenstufen II, III, IV und V zugeordnet sein werden und mehr der Mietenstufe I. Auch ist die Anzahl an Gemeinden und Kreisen, die den Mietenstufen VI und VII zugeordnet sein werden, größer als die entsprechende Anzahl für die bisher höchste Mietenstufe VI.

Tabelle 14

Verteilung der Gemeinden ab 10.000 Einwohner und der Landkreise mit Gemeinden unter 10.000 Einwohner auf die Mietenstufen

Mietenniveau		**I**	**II**	**III**	**IV**	**V**	**VI**	**VII**	**Summe**
31.12.2013	Anzahl	421	600	395	253	123	82	-	**1.874**
	(Prozentanteil)	*22,5*	*32,0*	*21,1*	*13,5*	*6,6*	*4,4*	-	***100***
31.12.2016 / 31.12.2017	Anzahl	522	573	348	224	121	47	39	**1.874**
(Jahre zusammengefasst)	(Prozentanteil)	*27,9*	*30,6*	*18,6*	*12,0*	*6,5*	*2,5*	*2,1*	***100***

Quelle: Statistisches Bundesamt, Berechnungen des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung

Von den 1.595 Gemeinden, die 2013 und beziehungsweise oder 2016/2017 mehr als 10.000 Einwohner hatten, bleibt bei 1.143 Gemeinden (71,7 Prozent) die Mietenstufe nach der Neufestlegung unverändert. Änderungen gibt es bei 452 Gemeinden (28,3 Prozent), davon werden 164 Gemeinden (10,3 Prozent) heraufgestuft. 38 dieser heraufgestuften Gemeinden (2,4 Prozent) werden der Mietenstufe VII (Abweichung vom Bundesdurchschnitt mehr als 35 Prozent) zugeordnet. 288 Gemeinden (18,1 Prozent; Differenzen sind rundungsbedingt) werden herabgestuft.

Bei den 279 Landkreisen mit Gemeinden unter 10.000 Einwohnern gibt es bei 227 Kreisen (81,4 Prozent) keine Veränderung. 7 Kreise (2,5 Prozent) werden heraufgestuft, davon 1 Kreis (0,4 Prozent), der in die Mietenstufe VII aufsteigt. Herabstufungen finden in 45 Kreisen (16,1 Prozent) statt.

Die isolierten Wirkungen der Herabstufungen auf die Wohngeldhaushalte werden durch die gleichzeitige Erhöhung der Miethöchstbeträge und des Leistungsniveaus im Wesentlichen aufgefangen.

5. Dynamisierung des Wohngeldes

Das Wohngeld soll künftig dynamisiert werden, das heißt alle zwei Jahre an die eingetretene Miet- und Einkommensentwicklung angepasst werden. Eine regelmäßige Fortschreibung des Wohngeldes stellt sicher, dass die Leistungsfähigkeit des Wohngeldes als sozialpolitisches Instrument der Wohnungspolitik erhalten wird, da die mit der Wohngeldreform zum 1. Januar 2020 erreichte Entlastungswirkung bestehen bleibt.

Eine regelmäßige Fortschreibung des Wohngeldes, die durch die neu gefassten §§ 43 und 44 in Verbindung mit § 38 Nummer 4 des WoGG ermöglicht wird, gewährleistet, dass das systematische „Herauswachsen“ aus dem Wohngeld reduziert sowie der Wechsel zu den Leistungen des SGB II und SGB XII begrenzt wird.

Eine Fortschreibung des Wohngeldes durch Rechtsverordnung alle zwei Jahre betrifft die Höchstbeträge für Miete und Belastung und die Parameter „b“ und „c“ der Wohngeldformel. Der Umfang der Fortschreibung wird an die Entwicklung amtlicher Indikatoren gebunden. Bei der Fortschreibung ist nicht nur die Entwicklung der Wohnkosten zu berücksichtigen, sondern auch die Entwicklung der Verbraucherpreise insgesamt.

Die erste Fortschreibung des Wohngeldes ist nach § 43 Absatz 2 Satz 2 WoGG-E zum 1. Januar 2022 vorgesehen, zwei Jahre nach der Wohngeldreform zum 1. Januar 2020. Eine Wohngeldanpassung entfaltet ihre volle Wirkung meist erst im zweiten Jahr ihres Inkrafttretens, da Haushalte, die neu wohngeldberechtigt geworden sind, nicht gleich zum Inkrafttreten der Wohngeldfortschreibung Wohngeld beantragen, sondern erst nach einigen Monaten. Aus diesem Grund soll die Fortschreibung nur alle zwei Jahre vorgenommen werden. Dies hält auch den Verwaltungsaufwand für die Wohngeldbehörden in Grenzen. Denn die Fortschreibung des Wohngeldes ist mit einer automatisierten Neuberechnung der Wohngeldhöhe für jeden Einzelfall verbunden, da das Wohngeld für den gesamten Wohngeldhaushalt nach der Anzahl der zu berücksichtigenden Haushaltsmitglieder, der zu berücksichtigenden Miete oder Belastung und dem Gesamteinkommen zu berechnen ist.

Nach dem neuen § 38 Nummer 4 WoGG erfolgt eine Fortschreibung des Wohngeldes dann, wenn nicht der Bundestag beschließt, dass die Höchstbeträge für Miete und Belastung (§ 12 Absatz 1), die Mietenstufen (§ 12 Absatz 2) oder die Höhe des Wohngeldes (§ 19) neu festzusetzen sind. Ausgehend von einer Neufestsetzung soll danach wieder das Wohngeld fortgeschrieben werden. Unabhängig von ihrer Berichtspflicht gegenüber dem Bundestag (vgl. § 39 Absatz 1) evaluiert die Bundesregierung regelmäßig, ob eine Neufestsetzung der vorgenannten Berechnungsgrößen des Wohngeldes, eine Aktualisierung der Mietenstufen der Gemeinden und Kreise oder auch eine weitergehende strukturelle Anpassung des Wohngeldsystems erforderlich sind.

Durch die erste Fortschreibung des Wohngeldes, die zum 1. Januar 2022 vorgesehen ist, wird die Anzahl der Wohngeldempfängerhaushalte Ende 2022 auf rund 680.000 Haushalte steigen. Die mit der Dynamisierung verbundenen Mehrausgaben belaufen sich auf rund 130 Millionen Euro im Jahr 2022 und rund 170 Millionen Euro im Jahr 2023 (für Bund und Länder je zur Hälfte).

VI. Forschung zum Wohngeld

1. Klimakomponente im Wohngeld

Im Koalitionsvertrag ist vereinbart, dass die Einführung einer Klimakomponente beim Wohngeld nach Vorlage eines mit den Ländern inhaltlich und finanziell abgestimmten Modells erfolgt. Entsprechend hat das Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat die Einführung einer Klimakomponente im Wohngeld weiter untersucht.

Ziel einer Klimakomponente ist es, Haushalte mit niedrigem Einkommen, die einen Wohngeldanspruch haben, zu unterstützen, eine Wohnung mit höherem Energieeffizienzstandard anzumieten oder nach einer energetischen Modernisierung und anschließender Erhöhung der Nettokaltmiete darin wohnen bleiben zu können.

Als treffsichere und praktikable Möglichkeit für die formale Integration der Klimakomponente in das Wohngeld empfahlen die Autoren des 2017 abgeschlossenen Projektes „Machbarkeits- und Umsetzungsstudie für eine Klimakomponente im Wohngeld“ (als BBSR-Online-Publikation 05/2017 veröffentlicht) eine Anhebung der Höchstbeträge für die zu berücksichtigende Miete, die erst ab einem bestimmten Energieeffizienzstandard greift. Die Empfehlung der Studie lautete daher, sich am Effizienzhausstandard 100 oder 85 zu orientieren. Möglichkeiten zum Nachweis und zur Ermittlung des Energiestandards der relevanten Wohnungen konnten in der Studie lediglich skizziert werden.

Ziel des nachfolgenden Forschungsprojekts „Nachweis des Energiestandards zur Umsetzung einer Klimakomponente im Wohngeld“ (als BBSR-Online-Publikation 05/2019 veröffentlicht) war die Entwicklung eines Verfahrens für den Nachweis des Energiestandards, welches gleichermaßen rechtlich tragfähig, praktikabel und

verwaltungseinfach ist. Zum einen wurde untersucht, ob vorhandene Unterlagen aus bestehenden Verfahren für den Nachweis der Klimakomponente genutzt werden können. Dabei zeigte sich jedoch, dass nicht alle Energieausweise geeignet sind oder alle erforderlichen Angaben enthalten. Zudem verfügen nicht alle Wohngeldhaushalte über einen Energieausweis; dies gilt insbesondere für Lastenzuschussempfänger. Deshalb wurde in dem Projekt ein ingenieurmäßig vereinfachter Ansatz entwickelt, der ersatzweise zur Anwendung kommen könnte, wenn keine ausreichenden Unterlagen zum Energiestandard des Gebäudes vorliegen. Für diesen Ansatz wird mit Hilfe eines Fragebogens das aus energetischer Sicht notwendige Minimum an Angaben erhoben, das als zwingend zur Beschreibung des Energiestandards eines individuellen Gebäudes angesehen wird. Weitere Vereinfachungen der erhobenen Angaben vermindern zwangsläufig die Treffsicherheit der Einschätzung des Energiestandards im Einzelfall. Die in das Forschungsvorhaben eingebundenen Länder und Wohngeldbehörden haben sich gegen das ingenieurmäßige Ersatzverfahren ausgesprochen, weil es aus verwaltungstechnischer Sicht als viel zu aufwändig angesehen wird. Die Wohngeldbehörden werden nach Einschätzung der eingebundenen Wohngeldexperten durch das Verfahren überfordert, weil für die Beurteilung des energetischen Zustandes des Gebäudes fachspezifische Kenntnisse vorausgesetzt werden. Entscheidend ist aber vor allem, dass Vermieter, Mieter bzw. selbstnutzende Eigentümer in der Regel nicht in der Lage sind, die in dem Verfahren erforderlichen zentralen Merkmale zu gewährleisten. Um ein praktikables Verfahren zu entwickeln, besteht daher weiterer Forschungsbedarf. Hierzu wurde vom Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat ein weiteres Forschungsprojekt beauftragt.

2. Möglichkeiten zur Anreizverbesserung und zur Dynamisierung des Wohngeldes

Das Forschungsvorhaben „Mikrosimulation des Wohngeldes und strukturelle Verbesserung der Anreize des Wohngeldes“ untersucht, wie die bestehenden Anreizwirkungen des Wohngeldes verbessert und mehr Haushalte ins Wohngeldsystem integriert werden können. Zudem werden Mechanismen untersucht, um das Wohngeldsystem durch regelmäßige Anpassungen vor dem Verlust der Zielgenauigkeit und Reichweite zu schützen. Hierbei werden mithilfe umfangreicher Mikrosimulationsrechnungen die Wirkungen mehrerer alternativer Reformvorschläge abgeschätzt.

Im Rahmen eines Expertenworkshop wurden die im Vorhaben erarbeiteten und simulierten Reformvarianten zur konzeptionellen Weiterentwicklung des Wohngeldes diskutiert. Auf Basis des Austauschs mit den teilnehmenden Wissenschaftlern, Vertretern der Länder und Wohngeldbehörden sowie von Sozialverbänden wurden die Vor- und Nachteile sowie die Aus- und Nebenwirkungen verschiedener Reformvarianten diskutiert und darauf aufbauend Empfehlungen abgeleitet.

Zur Stärkung des Wohngeldes am unteren Einkommensrand wird insbesondere untersucht, wie die Leistungen angehoben werden können, ohne dabei die Reichweite des Wohngeldes am oberen Einkommensrand zu erhöhen. Dabei besteht jedoch ein Zielkonflikt mit dem Erhalt der positiven Anreize und der niedrigen Grenzbelastung des Wohngeldes. Zur Dynamisierung der Leistungen des Wohngeldes anhand der Preis- und Mietentwicklungen werden verschiedene Varianten erörtert, die sich z. B. hinsichtlich des Turnus unterscheiden. Im Ergebnis zeigt sich, dass eine Dynamisierung des Wohngeldes die effektivste Maßnahme ist, um „Drehtüreffekte“ zwischen dem Wohngeld und den Leistungen des SGB zu reduzieren und Haushalte dauerhaft im Wohngeld zu behalten.

Das Forschungsgutachten empfiehlt daher eine allgemeine Stärkung des Wohngeldes mit anschließender Dynamisierung. Das vorgeschlagene Dynamisierungskonzept diente dabei als Grundlage für die in der Wohngeldreform 2020 enthaltene Dynamisierung (siehe Kapitel V. 5.). Als Dynamisierungskonzept wird eine Anpassung der Parameter b und c der Wohngeldformel an die Entwicklung der bundesweiten Bruttokaltmieten und an die allgemeine Verbraucherpreisentwicklung empfohlen. Zudem sollten die Höchstbeträge pauschal anhand der Entwicklung der bundesweiten Bruttokaltmieten neu festgelegt werden. Als Turnus wird eine zweijährige Anpassung empfohlen, um administrative Kosten bei den Wohngeldbehörden zu reduzieren.

3. Mögliche Erweiterung der Datengrundlagen für die Mietenniveauberechnungen

Unter Federführung des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat/ Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit haben das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung unter Beteiligung des Bundesministeriums für Arbeit und Soziales die Möglichkeiten der Zusammenführung der Statistiken zu Leistungen des Zweiten und Zwölften Buches Sozialgesetzbuch (SGB II und SGB XII) und der Wohngeldstatistik geprüft. Ziel ist es, die Zuordnung der Gemeinden und Kreise zu den Mietenstufen statistisch besser abzusichern.

Die Untersuchung kam zu dem Schluss, dass eine Zusammenführung der Wohngeldstatistik und der Statistiken zu Leistungen des Zweiten und Zwölften Buches Sozialgesetzbuch (SGB II und SGB XII) weder möglich noch sachgerecht ist. Da erforderliche Daten (u. a. Wohnfläche, Quadratmetermiete) im SGB XII nicht erhoben werden, ist eine Erweiterung der Datenbasis um SGB XII-Empfänger derzeit nicht möglich. Eine Erweiterung der Datenbasis nur um SGB II-Empfänger stößt auf erhebliche methodische Bedenken. Die nach dem SGB II erhobenen Daten sind durch erhebungsbedingte Unschärfen gekennzeichnet. Zudem dominieren im SGB II jüngere Einpersonenhaushalte, während im Wohngeld Familien mit mehreren Haushaltsmitgliedern erhebliches Gewicht haben. Rentnerhaushalte bleiben völlig unberücksichtigt. Die Mieten der SGB II-Empfänger sind zudem (anders als die Mieten der Wohngeldempfänger) keine Marktmieten, sondern stark durch die kommunal unterschiedliche Handhabung der Angemessenheitsgrenzen und die vollständige Berücksichtigung der Kosten der Unterkunft und Heizung geprägt.

Mit der letzten Wohngeldreform im Jahr 2016 wurde für Zwecke der Verbreiterung der Datengrundlage bereits eine praktikable Lösung innerhalb des Wohngeldsystems gesetzlich verankert (vgl. § 12 Absatz 4 Satz 1 WoGG). Der Zeitraum für die Mietenstufenberechnung wurde von einem Jahr auf zwei Jahre erhöht, d.h. es werden künftig die Wohngeldmieten zweier aufeinanderfolgender Jahre für die Bestimmung der Mietenstufen herangezogen. Dieses Verfahren wird bei der nächsten Bestimmung der Mietenstufen im Rahmen der Wohngeldreform 2020 zur Anwendung kommen. Hierdurch wird eine erweiterte Datenbasis erreicht, ohne dass die angesprochenen methodischen Probleme auftreten.

4. Evaluierung der Wohngeldreform 2016

Das Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat und das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung haben ein Forschungsprojekt zur Evaluierung der Wohngeldreform 2016 beauftragt. Im Fokus stehen die ökonomische Betrachtung der einzelnen Reformkomponenten mit einer Ex-post-Wirkungsanalyse und die Frage, ob die Wirkungen den Erwartungen entsprechend eingetroffen sind. Anhand der Entwicklung von Empfängerzahlen, Leistungshöhe, Reichweite für unterschiedliche Zielgruppen sowie Gesamtausgaben für das Wohngeld seit 2009 wird analysiert, ob die angestrebten Ziele erreicht wurden.

Im Rahmen der Wohngeldreform 2016 hat sich die Zahl der Wohngeldhaushalte von rund 460.000 zum Jahresende 2015 auf rd. 631.000 Ende 2016 erhöht. Nach ersten Zwischenergebnissen und vorläufigen Schätzungen des Forschungsprojekts wäre die Zahl der Empfängerhaushalte ohne die Reform wie in den vorherigen Jahren weiter gesunken – im Jahr 2016 hätten dann nur noch rund 384.000 Haushalte Wohngeld erhalten. Durch die Reform hatten demnach rund 247.000 zusätzliche Haushalte Anspruch auf Wohngeld.

Neben diesen zusätzlichen Beziehern profitierten auch alle Wohngeldhaushalte insgesamt in Form höherer Wohngeldbeträge. Das durchschnittliche Wohngeld hat sich durch die Reform auf 157 Euro erhöht. Dies sind ca. 38 Euro mehr, als ohne Reform zu erwarten gewesen wäre.

Die zusätzlichen Wohngeldhaushalte und gestiegenen Wohngeldbeträge haben erwartungsgemäß zu einer Erhöhung der Wohngeldausgaben in Folge der Wohngeldreform geführt. Die gesamten Ausgaben lagen im Jahr 2016 bei 1,147 Mrd. Euro und waren damit etwa doppelt so hoch, wie es ohne Reform zu erwarten gewesen wäre.

Aufgrund der positiven gesamtwirtschaftlichen Entwicklungen und der unerwartet guten konjunkturellen Entwicklung in den Jahren vor der Wohngeldreform 2016, wurden die prognostizierten positiven Effekte der Wohngeldreform unterschritten.

VII. Überblick über die Entwicklung der Übernahme der Kosten der Unterkunft und Heizung (KdU)

1. Struktur der Haushalte/Bedarfsgemeinschaften

Ende 2017 gab es rund 3,0 Millionen SGB-II-Bedarfsgemeinschaften mit laufenden anerkannten Kosten der Unterkunft. Darunter lebten rund 1,4 Millionen Bedarfsgemeinschaften in einem Ein-Personen-Haushalt. Knapp die Hälfte aller Bedarfsgemeinschaften mit laufenden anerkannten KdU benötigt somit kleine Wohnungen zu angemessenen Unterkunftskosten (vgl. Tabelle 15).

Tabelle 15

Wohnsituation der SGB-II-Bedarfsgemeinschaften nach Größe der Haushaltsgemeinschaft im Dezember 2017

Größe der Haushaltsgemeinschaft					
Insgesamt	**1 Person**	**2 Personen**	**3 Personen**	**4 Personen**	**5 und mehr Personen**
Anzahl Bedarfsgemeinschaften					
2.999.384	1.391.959	660.058	416.899	274.736	255.732
Anteil in %					
100,0	*46,4*	*22,0*	*13,9*	*9,2*	*8,5*

Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit, Tabellen, Wohn- und Kostensituation SGB II (Monatszahlen), Nürnberg, März 2018. Bestand Bedarfsgemeinschaften mit laufenden anerkannten Kosten der Unterkunft im Dezember 2017

2. Entwicklung der Unterkunftskosten

Bedarfsgemeinschaften nach SGB II mit laufenden KdU, die zur Miete wohnen, zahlten Ende 2017 mit ihren Haushaltsgemeinschaften eine durchschnittliche tatsächliche monatliche Bruttokaltmiete in Höhe von 440 Euro. Die Spanne der tatsächlichen Bruttokaltmieten reichte von 334 Euro bei Bedarfsgemeinschaften in Haushalten mit einer Person bis 708 Euro bei Bedarfsgemeinschaften in Haushalten von 5 und mehr Personen (vgl. Anlage 30). Während die tatsächliche Bruttokaltmiete der Haushalte von Bedarfsgemeinschaften nach SGB II zwischen 2013 und 2017 um 11 Prozent anstieg, blieben die tatsächlichen Heizkosten im gleichen Zeitraum konstant.

Neben den Leistungsberechtigten nach dem SGB II bewohnen auch die Leistungsberechtigten nach dem SGB XII im Durchschnitt günstigen Wohnraum.

Leistungsberechtigte von Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung nach dem Vierten Kapitel SGB XII außerhalb von Einrichtungen hatten 2013 durchschnittliche anerkannte Aufwendungen für Unterkunft und Heizung in Höhe von 317 Euro. Bis 2017 stiegen die Aufwendungen um 9 Prozent auf 344 Euro (vgl. Tabelle 16).

Bedarfs- oder Einstandsgemeinschaften mit laufender Hilfe zum Lebensunterhalt außerhalb von Einrichtungen nach dem Dritten Kapitel SGB XII hatten 2013 anerkannte Aufwendungen für Unterkunft und Heizung von monatlich 335 Euro. Auch hier war bis 2017 eine Preissteigerung um 7 Prozent auf 357 Euro zu beobachten.

Tabelle 16

Durchschnittliche monatliche anerkannte Aufwendungen für Unterkunft und Heizung im Rahmen des SGB XII – 2013 bis 2017

2013	2014	2015	2016	2017
je Empfänger/in von Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung außerhalb von Einrichtungen in Euro				
317	328	335	341	344
je Bedarfsgemeinschaft mit Hilfe zum Lebensunterhalt außerhalb von Einrichtungen in Euro				
335	342	348	353	357

Quelle: Statistisches Bundesamt, SGB XII-StatistikEURVIII. Geänderte Vorschriften des Wohngeldrechts

VIII. Geänderte Vorschriften des Wohngeldrechts

1. Vor dem Berichtszeitraum geänderte Vorschriften

Hinsichtlich der vor dem Berichtszeitraum 2017 bis 2018 geänderten Vorschriften wird auf den Wohngeld- und Mietenbericht 2016 der Bundesregierung vom 7. Juli 2017 (Bundestagsdrucksache 18/13120, Teil C, VII. Seite 142 bis 145) verwiesen.

2. Innerhalb des Berichtszeitraums geänderte Vorschriften

Wohngeld-Verwaltungsvorschrift (WoGVwV) vom 28. Juni 2017 (BAnz. AT 10.07.2017 B5)

Das WoGG wird gemäß Artikel 104a Absatz 3, Artikel 85 Grundgesetz (GG) in Verbindung mit § 32 WoGG im Auftrag des Bundes durch die Länder ausgeführt. Um eine bundeseinheitliche Durchführung des Gesetzes zu gewährleisten, hat die Bundesregierung mit Zustimmung des Bundesrates gemäß Artikel 85 Absatz 2 GG eine Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum WoGG (WoGVwV) erlassen. Diese richtet sich an die Vollzugsbehörden (Wohngeldbehörden) und beinhaltet verbindliche Hinweise zur Auslegung und Durchführung des WoGG. Die WoGVwV 2016 vom 2. März 2016 wurde mit Wirkung vom 11. Juli 2017 durch die WoGVwV fortgeschrieben.

Mit der WoGVwV wurde die WoGVwV 2016 ergänzt. Die WoGVwV wurde zum einen an die Einführung von Pflegegraden anstelle der bisherigen Pflegestufen zum 1. Januar 2017 durch das Zweite Pflegestärkungsgesetz vom 21. Dezember 2015 (BGBl. I S. 2424) angepasst und die verlängerten Steuererklärungsfristen mit Wirkung vom 1. Januar 2017 durch das Gesetz zur Modernisierung des Besteuerungsverfahrens vom 18. Juli 2016 (BGBl. I S. 1679,1687; vgl. Artikel 1 Nummer 23) berücksichtigt. Weiterhin wurden mit der WoGVwV im Zuge des Arbeitsprogramms „Bürokratieabbau und Bessere Rechtsetzung“ erarbeitete Vorschläge aus dem Projekt „Einfacher zum Wohngeld“ und mit der Entgeltbescheinigung nach der Entgeltbescheinigungsverordnung für Arbeitgeberinnen und Arbeitgeber ein Vorschlag aus dem Eckpunktebeschluss des Bundeskabinetts zum Bürokratieabbau vom 11. Dezember 2014 aufgegriffen. Ferner wurden vom Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat seit dem Jahr 2005 erlassene Durchführungshinweise zum WoGG in die neue WoGVwV integriert, soweit sie bislang noch nicht aufgenommen worden sind. Durch die dargestellte Fortschreibung der WoGVwV wurde der einheitliche Vollzug des Wohngeldrechts gestärkt.

3. Änderungen anderer Gesetze mit Auswirkungen auf das Wohngeld(-recht)

Im Nachfolgenden werden Vorschriften aufgeführt, deren Erlass oder deren Änderungen Auswirkungen auf das Wohngeld hatten und haben. In der Auflistung nicht enthalten sind die jährliche Fortschreibung der Regelbedarfe für die Grundsicherung nach SGB II und XII, die jährliche Erhöhung der Rentenwerte sowie die jährliche Erhöhung der Versorgungsbezüge aufgrund des Bundesversorgungsgesetzes.

Gesetz zur Regelung von Ansprüchen ausländischer Personen in der Grundsicherung für Arbeitsuchende nach dem Zweiten Buch Sozialgesetzbuch und in der Sozialhilfe nach dem Zwölften Buch Sozialgesetzbuch vom 22. Dezember 2016 (BGBl. I S. 3155)

Bei dem Gesetz geht es im Wesentlichen um einen grundsätzlichen Ausschluss der EU-Bürgerinnen und EU-Bürger sowie Drittstaatenangehörigen in Deutschland von Leistungen der Grundsicherung für Arbeitsuchende und der Sozialhilfe, wenn sie nicht in Deutschland arbeiten oder durch vorherige Arbeit Sozialleistungsansprüche erworben haben. Erst nach fünf Jahren, einem sog. verfestigten Aufenthalt, sollen sie volle Ansprüche auf Leistungen nach dem SGB II bzw. SGB XII erhalten. Bezüglich des Wohngeldes wurde in der Gesetzesbegründung klargestellt, dass diese Leistungsausschlüsse nicht dazu führen, dass ein Anspruch auf Wohngeld, das als Zuschuss zur Miete bzw. Belastung für Haushalte mit geringen Einkommen konzipiert ist, entsteht.

Gesetz zur strafrechtlichen Rehabilitierung der nach dem 8. Mai 1945 wegen einvernehmlicher homosexueller Handlungen verurteilten Personen (StrRehaHomG) vom 17. Juli 2017 (BGBl. I S.2443)

Das Gesetz ermöglicht die strafrechtliche Rehabilitierung der Menschen, die nach dem 8. Mai 1945 im Staatsgebiet der heutigen Bundesrepublik Deutschland wegen einvernehmlicher homosexueller Handlungen verurteilt wurden.

Das Gesetz beinhaltet zudem ein pauschaliertes Entschädigungsmodell. Die Entschädigungen sind steuerfrei (s. § 3 Nr. 23 EStG), was zur Folge hat, dass sie im Wohngeld nicht als Einkommen zu berücksichtigen sind. Darüber hinaus ordnet § 5 Absatz 5 des Gesetzes an, dass Entschädigungen nach den Absätzen 1 bis 3 nicht auf Sozialleistungen angerechnet werden. Auch auf dieser Grundlage können die geleisteten Entschädigungen im Rahmen des Wohngeldes weder beim Einkommen noch beim Vermögen berücksichtigt werden.

Gesetz zur Neuregelung des bundesstaatlichen Finanzausgleichssystems ab dem Jahr 2020 und zur Änderung haushaltsrechtlicher Vorschriften vom 14. August 2017 (BGBl. I S. 3122))

Das Gesetz umfasst Änderungen bzw. Neuregelungen in 23 Einzelgesetzen, u. a. dem Unterhaltsvorschussgesetz und dem Onlinezugangsgesetz.

a) Unterhaltsvorschussgesetz

Im Unterhaltsvorschussgesetz wurde die Ausweitung des Unterhaltsvorschusses auf alle Kinder bis zur Vollendung des 18. Lebensjahres geregelt; ebenso ein Verzicht auf die Begrenzung der Leistungsdauer. Dadurch können mehr Alleinerziehende den Unterhaltsvorschuss erhalten. Im Gesamtergebnis ergeben sich daraus nicht quantifizierbare Einsparungen beim Wohngeld.

b) Onlinezugangsgesetz (OZG)

Mit diesem Gesetz wird im Zuge der fortschreitenden Digitalisierung das Onlineangebot an Verwaltungsleistungen verbessert und erweitert. Die analoge Bereitstellung wird ergänzt. Elektronisch angebotene Leistungen der öffentlichen Verwaltung werden damit leichter auffindbar, schnell und effizient über einen Portalverbund zur Verfügung gestellt. Kernstück ist der barriere- und medienbruchfreie Zugang zu elektronischen Verwaltungsleistungen von den verschiedenen Verwaltungsträgern über alle Verwaltungsportale von Bund und Ländern.

Im Rahmen der Umsetzung dieses Gesetzes müssen die Verwaltungen von Bund, Ländern und Kommunen ihre Verwaltungsleistungen bis 31.Dezember.2022 auch online über Verwaltungs-portale anbieten (zum Digitalisierungslabor Wohngeld s. IX).

Gesetz zur steuerlichen Entlastung der Familien sowie zur Anpassung weiterer steuerlicher Regelungen (Familienentlastungsgesetz – FamEntlastG) vom 29. November 2018 (BGBl. I S. 2210)

Mit dem Gesetz wurde die Erhöhung des Kindergeldes und des Kinderfreibetrages umgesetzt (erster Teilschritt). Ab 1.7.2019 wird das Kindergeld pro Kind um 10 Euro pro Monat erhöht. Zudem steigt der steuerliche Kinderfreibetrag entsprechend. Durch die Erhöhung des Kindergeldes und des steuerlichen Kinderfreibetrages wechseln rund 2.100 Haushalte aus dem SGB II-Bezug ins Wohngeld. Daraus ergeben sich für 2019 rd. 3,4 Millionen Euro Mehrausgaben im Wohngeld.

Gesetz zur Weiterentwicklung der Qualität und zur Teilhabe in der Kindertagesbetreuung (KiTa-Qualitäts- und -Teilhabeverbesserungsgesetz – KiQuTG) vom 19. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2696)

Ziel des zum 1. Januar 2019 in Kraft getretenen Kita-Qualitäts-und Teilhabeverbesserungsgesetzes ist es, nachhaltig und dauerhaft die Qualität der frühen Bildung, Erziehung und Betreuung in Tageseinrichtungen und in der Kindertagespflege bundesweit weiterzuentwickeln und bestehende Unterschiede zwischen den Ländern anzugleichen. Davon umfasst ist auch die Neuregelung der pauschalierten Kostenbeiträge für die frühkindliche Förderung nach § 90 SGB VIII. So sind für Kinder aus Haushalten mit geringem Einkommen Kostenbeiträge für die Kinderbetreuung durch die Inanspruchnahme von Tageseinrichtungen und von Kindertagespflege u. a. nicht zuzumuten, wenn die Eltern des Kindes Wohngeld nach dem Wohngeldgesetz erhalten (vgl. Änderung des § 90 Absatz 4 SGB VIII zum 1. August 2019). Das heißt, sobald die Eltern Wohngeld erhalten, werden sie von den Kostenbeiträgen für die Kinderbetreuung (wieder) befreit.

Errichtung der Stiftung „Anerkennung und Hilfe“

Mit Beschluss vom 7. Juli 2011 (Bundestagsdrucksache 17/6500) hat der Deutsche Bundestag entschieden, für Betroffene von Leid und Unrecht aus Einrichtungen der Kinder-und Jugendhilfe die Fonds „ Heimerziehung in der Bundesrepublik Deutschland in den Jahren 1949 bis 1975“ und „Heimerziehung in der DDR in den Jahren 1949 bis 1990“ zu errichten. Die Verwaltungsvereinbarung zur Errichtung dieser Stiftung sieht vor, dass Be-

troffene eine pauschale Geldleistung in Höhe von 9.000 Euro und zusätzlich eine einmalige Rentenersatzleistung für sozialversicherungspflichtige Arbeit ohne Einzahlung von Sozial-versicherungsbeiträgen in Höhe von 3.000 Euro bzw. 5.000 Euro erhalten (maximaler Gesamtbetrag: 14.000 Euro). Im Wohngeld werden diese Leistungen unabhängig von ihrem Entschädigungscharakter nicht berücksichtigt, da sie aufgrund Erlasses des Bundesfinanz-ministeriums vom 20. Februar 2017, GZ: IV C 3 – S 2342/16/10003 steuerfrei sind und somit nicht der Einkommenssteuerpflicht unterliegen.

IX. Datenabruf und Datenabgleich

Überblick

Durch das Dritte Gesetz zur Änderung wohnungsrechtlicher Vorschriften vom 9. November 2012 (vgl. Art. 1 Nr. 7, Ergänzung des § 38 Nr. 3 WoGG), das am 16. November 2012 in Kraft getreten ist (BGBl I S. 2291), bzw. durch die Elfte Verordnung zur Änderung der Wohngeldverordnung vom 11. Dezember 2012 (vgl. §§ 16 bis 22 WoGV), die am 1. Januar 2013 in Kraft getreten ist (BGBl. I S. 2654), wurden die rechtlichen Grundlagen für die bundesweite Einführung des automatisierten Datenabgleichs geschaffen. Die Wohngeldbehörden können beim Wohngeld berücksichtigte Haushaltsmitglieder zur Vermeidung und Aufdeckung rechtswidriger Inanspruchnahme von Wohngeld regelmäßig im Wege eines Datenabgleichs überprüfen. Seit Ende 2014 nehmen alle Bundesländer am automatisierten Datenabgleich teil.

Die von den zentralen Landesstellen an die Datenstelle der Deutschen Rentenversicherung (DSRV) übersandten Anfragedatensätze werden von folgenden Auskunftsstellen geprüft:

- Deutsche Post AG – Renten Service – für die Zahlungen der allgemeinen Rentenversicherung und für die Träger der gesetzlichen Unfallversicherung
- Deutsche Rentenversicherung Knappschaft-Bahn-See für die Rentenzahlungen der knappschaftlichen Rentenversicherung
- Bundeszentralamt für Steuern (BZSt) zur Feststellung von Kapital- und Zinserträgen
- Datenstelle der Rentenversicherung (DSRV) für Zeiten geringfügiger und versicherungspflichtiger Beschäftigung

Neben dem Abgleich mit den Auskunftsstellen wird bei der DSRV geprüft, ob und für welche Zeiträume Leistungen der Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung nach dem Zwölften Buch Sozialgesetzbuch (4. Kapitel) und der Grundsicherung für Arbeitsuchende nach dem Zweiten Buch Sozialgesetzbuch bezogen werden oder wurden. Die Ergebnisse dieser Abgleiche werden zusammen mit den Ergebnissen der Auskunftsstellen an die zentralen Landesstellen zurückgemeldet.

Die gelieferten Datensätze können ein Indiz für eine mögliche rechtswidrige Inanspruchnahme von Wohngeld sein. Bei den sich daran anschließenden Verfahren sind Sachverhaltsermittlungen, Anhörungen, und Bescheidaufhebungen mit Rückforderungsverfahren durchzuführen. Daran schließen sich teilweise Ordnungswidrigkeitsverfahren an und einige Fälle werden an die Staatsanwaltschaft abgegeben.

Ergebnisse des bundesweiten automatisierten Datenabgleichs 2017 und 2018

Der automatisierte Datenabgleich hat sich als Teil des Wohngeld-Verwaltungsverfahrens etabliert und ist den Antragstellenden schon durch den entsprechenden Hinweis im Antrag bekannt. Bei der rechtswidrigen Inanspruchnahme von Wohngeld ist – auch wenn in den Jahren 2017 und 2018 keine Vergleichbarkeit zu vorigen Zeiträumen gegeben ist – kein Anstieg erkennbar.

Das damalige BMUB führte bei den Ländern Erhebungen zuletzt in den Zeiträumen Januar 2017 bis Dezember 2017 sowie Januar 2018 bis Dezember 2018 durch. Damit wurde der Übergang zu einem kalenderjährlichen Auswertungszeitraum abgeschlossen. Betrachtungszeitraum in den Vorjahren war Juni bis Mai und in 2016 zudem Juni bis Dezember. Durch die Umstellung ist z. Zt. keine direkte Vergleichbarkeit gegeben.

In 2017 wurden pro Quartal von 1,4 bis 2,4 Millionen, in 2018 von knapp 1. bis 2,3 Millionen personenbezogene Datensätze von der DRV-Bund abgeglichen. Hierbei stellte sich heraus, dass in 2017 24.600 Haushalte und in 2018 21.600 Haushalte Angaben zum Teil mehrfach verschwiegen und daher rechtswidrig Wohngeld bezogen haben. Die deshalb ergangenen Rückforderungsbescheide betragen – bezogen auf durchschnittlich 592.000 Wohngeldhaushalte – etwa 4,2 Prozent der Wohngeldhaushalte. Infolge des bundesweiten Datenabgleichs wurden 2017 Rückforderungsansprüche von insgesamt 12,8 Mio. Euro an zu Unrecht gezahltem Wohngeld geltend

gemacht. In 2017 wurden hauptsächlich Einkünfte aus geringfügiger Beschäftigung (Mini-Jobs, 13.000 / 2 Prozent der Haushalte) verschwiegen sowie Einkünfte aus einer versicherungspflichtigen Beschäftigung (9.700 / 1,6 Prozent der Haushalte). Eine weiterhin geringe Rolle spielte der unberechtigte Doppelbezug von Wohngeld und anderen Sozialleistungen (SGB II und XII, 3.900 / < 1 Prozent der Haushalte). Falsche Angaben zu Leistungen der gesetzlichen Renten- und Unfallversicherung wurden bei 1.240 Haushalten / < 1 Prozent der Haushalte aufgedeckt, Kapitalerträge bei 1.300 Haushalten / < 1 Prozent der Haushalte.

Insgesamt stellten die Wohngeldbehörden in 2017 als Folge des Datenabgleichs 3.200 Strafanzeigen, leiteten 6.700 Ordnungswidrigkeitsverfahren ein und gaben 1.200 Fälle an die Staatsanwaltschaft ab.

In 2018 werden die Quoten nach jetziger Datenlage bei den einzelnen Arten der missbräuchlichen Inanspruchnahme denen von 2017 entsprechen. Da jedoch die exakte Zahl der Wohngeldhaushalte für 2018 noch nicht vorliegt und Nordrhein-Westfahlen den automatisierten Datenabgleich des vierten Quartals 2018 aufgrund einer technischen Umstellung beim Wohngeldverfahren nicht durchführen konnte, ist eine genaue Berechnung nicht möglich.

Allgemeine Bewertung

Bei der rechtswidrigen Inanspruchnahme von Wohngeld ist auch bei fehlender Vergleichbarkeit der Erhebungszeiträume kein Anstieg in 2017 und 2018 erkennbar. Dies kann darauf zurückzuführen sein, dass die Kontrollfunktion des automatisierten Datenabgleichs im Bewusstsein der Wohngeldempfänger angekommen ist und sich somit deren Mitwirkung und Wahrnehmung ihrer Mitwirkungspflichten verbessert hat. Diese stärkere Genauigkeit und Ehrlichkeit in der Angabe der Daten spiegelt sich auch in der niedrigen Zahl der im Jahr 2017 6.702 eingeleiteten Ordnungswidrigkeitenverfahren (6.538 im Jahr 2018) und 3.219 Strafanzeigen (2.320 im Jahr 2018) wider.

Der automatisierte Datenabgleich ist ein geeignetes Kontrollinstrument in Bezug auf die Einhaltung der Mitteilungspflichten und Genauigkeit der Antragsangaben durch die Bürgerinnen und Bürger. Er ermöglicht, effektiv Leistungsmissbrauch aufzudecken und hat sich insofern bewährt.

Digitalisierungslabor

Zur Umsetzung des OZG (s.o. VIII.) hat der IT-Planungsrat beschlossen, die Digitalisierung verschiedener Verwaltungsleistungen durch sog. Digitalisierungslabore zu begleiten. Auch das Wohngeld hat seit Ende Mai 2018 im Rahmen eines Pilotverfahrens ein Digitalisierungslabor eingerichtet. In diesem Digitalisierungslabor Wohngeld arbeitet ein interdisziplinäres Team zusammen (hier: Bund, Länder, E-Governmentexperten, IT-Designer, User-Experience-Experten und Rechtsexperten). Zielsetzung des Digitalisierungslabors ist es, zeitnah eine digitale Vision des Wohngeldverfahrens zu erarbeiten und im Anschluss in die Praxis zu implementieren.

Das Digitalisierungslabor Wohngeld hat eine nutzerorientierte digitale Zielvision für das Wohngeld erarbeitet. Die Arbeit des Digitalisierungslabors Wohngeld ist ausgehend von der aktuellen Kritik der Bürgerinnen und Bürger sowie der Verwaltung im Ist-Prozess gestartet. Das Digitalisierungslabor hat sich dabei auf die wesentlichen Geschäftsvorfälle Informa-tionsbeschaffung vor Antrag, Erstantrag, Weiterleistungsantrag und Änderungsmitteilung konzentriert, da diese einen Großteil der Interaktionen abdecken.

Die Endprodukte des Labors (FIM-Stammdatenfelder, Klick-Prototyp und Referenzprozess) wurden Mitte März 2019 über die Verteiler des Arbeitskreises Wohngeld und des IT-Planungsrates veröffentlicht. Diese nutzerorientierte Zielvision beschreibt digitale Soll-Prozessabläufe und soll nunmehr implementiert werden.

Ob bzw. wie eine länderübergreifende Lösung für den digitalen Wohngeldantrag umgesetzt wird oder ob die Länder einzeln einen digitalen Antrag zur Verfügung stellen werden, wird derzeit mit und in den Ländern geklärt. Bislang haben sich sechs Länder einer länderübergreifenden Lösung angeschlossen. Zwei Länder wollen einen eigenen digitalen Antrag zur Verfügung stellen. Die restlichen Länder befinden sich noch im Entscheidungsprozess.

Parallel zur Vorbereitung der länderübergreifenden Implementierung erfolgt ein sog. Beta-Test, d.h. eine Referenzimplementierung in ausgewählten Pilotkommunen im ersten Halbjahr 2019. Ziel ist es, die Umsetzung der Endprodukte aus dem Digitalisierungslabor unter realen Anwendungsbedingungen zu testen und dabei wertvolle Erkenntnisse für die weitere Umsetzung zu gewinnen.

X. Erfahrungen der Länder und kommunalen Spitzenverbände, Geschäftslage bei den Wohngeldbehörden

1. Erfahrungen der Länder und kommunalen Spitzenverbände

Die Erfahrungsberichte der für das Wohngeld zuständigen Landesministerien und der kommunalen Spitzenverbände beschäftigen sich schwerpunktmäßig mit den Rückmeldungen aus der Praxis infolge der wohngeldrechtlichen Änderungen im Zuge der am 1. Januar 2016 in Kraft getretenen Wohngeldreform sowie der Änderung der Wohngeld-Verwaltungsvorschrift (WoGVwV).

Länder

Die Länder betonen insgesamt, dass die Wohngeldreform erforderlich war und den Empfängerkreis sowie die Beträge des bewilligten Wohngeldes erhöht hat. Gleichwohl hat der „Drehtüreffekt" im Laufe der Zeit im Wesentlichen als Folge der jährlichen Anpassungen der Regelsätze im SGB XII, der Rentenerhöhungen und der Einkommensentwicklung zu einem Rückgang der Wohngeldempfänger-Haushalte geführt. Die nunmehr im Gesetzentwurf eines Gesetzes zur Stärkung des Wohngeldes (WoGStärkG) verankerte regelmäßige Dynamisierung des Wohngeldes greift diese Einschätzung auf und führt dazu, dass die Leistungsfähigkeit des Wohngeldes als sozialpolitisches Instrument erhalten bleibt.

Positiv bewerten die Länder die Änderung des Alleinerziehendenfreibetrages. Hinsichtlich der Höchstbeträge für Miete und Belastung vertreten die Länder die Auffassung, dass diese nicht mehr die tatsächliche Situation auf dem Wohnungsmarkt abbilden. Davon betroffen seien insbesondere die unteren Mietenstufen sowie die Ein-Personen-Haushalte.

Die Länder haben die umfangreiche Überarbeitung der WoGVwV begrüßt. Die ausführlichen Erläuterungen der Vorschriften tragen zu mehr Klarheit und Rechtssicherheit bei. Insbesondere die aufgenommenen Beispiele sind eine Hilfe und Erleichterung für die Wohngeldbearbeitung.

Damit wurden auch die Hinweise der Länder auf einen gestiegenen Vollzugsaufwand sowie häufigere komplexe Fallgestaltungen aufgegriffen und der Vollzug im Hinblick auf eine bundeseinheitliche Verwaltungspraxis qualifiziert. Beispielhaft werden hier die Themen Unterhaltsansprüche, missbräuchliche Inanspruchnahme, selbständig tätige Haushaltsmitglieder, Wechsel aus bzw. in die Leistungsbereiche vom SGB II/SGB XII sowie Erstattungsansprüche genannt.

Die Änderungen in der Wohngeldverordnung haben dazu geführt, dass der Wohngeldanspruch der Empfänger von Lastenzuschuss erheblich angestiegen ist.

Kommunale Spitzenverbände

Zu den Erfahrungen mit dem Wohngeldrecht und seinem Vollzug im Berichtszeitraum haben sich der Deutsche Städtetag, der Deutsche Landkreistag, der Zentrale Immobilien Ausschuss und der Caritas Verband geäußert.

Es wurde zwar insgesamt festgestellt, dass die Wohngeldreform zu einem monatlichen Anstieg des Wohngeldes sowie zu Neuzugängen geführt hat. Einheitlich wird aber bekräftigt, dass eine regelmäßige Anpassung des Wohngeldes hinsichtlich der Miethöchstbeträge und der Einkommensgrenzen geboten ist. Damit könnte u. a. auch die Zahl der Wohngeldempfängerhaushalte stabil gehalten werden.

Positiv wird die umfangreiche Fortschreibung der WoGVwV bewertet. Dadurch ist die Umsetzung des Wohngeldgesetzes vielfach übersichtlicher geworden. Dies war insbesondere mit Blick auf die immer komplexer werdende Vollzugspraxis hilfreich. Hierzu wurden beispielhaft die umfangreichen Regelungen für den Personenkreis der selbständig tätigen Personen, der Datenabgleich, häufiger Beschäftigungswechsel und die Prüfung auf mögliche Unterhaltsansprüche genannt.

Es wird angeregt, dass auch andere Sozialleistungsträger auf den möglichen Bezug von Wohngeld in vielfältiger Form hinweisen (z. B. Internet des BMFSFJ; Bundesagentur für Arbeit).

Hinsichtlich der beim Wohngeld berücksichtigten Miete und Belastung wird Folgendes angemerkt:

Die Höchstbeträge für Miete und Belastung spiegeln nach Auffassung der kommunalen Spitzenverbände die realistischen Mieten nicht wider. Dies trifft insbesondere auf die unteren Mietenstufen zu. Ebenso wird die Zuordnung einzelner Gemeinden zu den Mietenstufen kritisch bewertet.

Darüber hinaus wird eine pauschale Berücksichtigung der Heizungs- und Warmwasserkosten angeregt.

2. Geschäftslage bei den Wohngeldbehörden

Nach den Erfahrungsberichten der Länder hat sich der Verwaltungsaufwand pro Wohngeldbescheid im Jahr 2018 gegenüber dem im Vorbericht 2016 ausgewiesenen Aufwand durchschnittlich von 116 Euro auf 167 Euro erhöht. Dies entspricht einer Erhöhung um 11,23 Prozent. Dieser Verwaltungsaufwand beinhaltet sowohl die Kosten für das Personal als auch die Sach- und EDV-Kosten. Hierfür wird zur Gewährleistung einer einheitlichen Berechnung der Personalkosten, den Ländern jeweils das aktuelle Schreiben des Bundesministeriums der Finanzen (BMF) zu den Personalkosten in der Bundesverwaltung für Kostenberechnungen/WU zur Verfügung gestellt.

Das Verhältnis des Verwaltungsaufwandes zum ausgezahlten Wohngeld betrug im Jahr 2018 nach den vorliegenden Länderberichten durchschnittlich 24 Prozent. Das bedeutet gegenüber den 21 Prozent aus dem Vorbericht im Jahr 2016 eine Erhöhung um 2,7 Prozentpunkte. Die Änderung war in den einzelnen Ländern sehr unterschiedlich.

Anlage 1

Erläuterungen zu den Datengrundlagen für den Mietenteil

In Deutschland besteht keine umfassende amtliche Datenquelle, die Angaben zu Wohnungsmieten zeitreihenfähig, flächendeckend, regional und nach Segmenten differenziert bereitstellt. Daher ist es notwendig, für eine qualifizierte Mietenbeobachtung verschiedene Datenquellen mit ihren jeweiligen Aussagemöglichkeiten, aber auch Einschränkungen, zu verwenden. Innerhalb des Mietenteils dieses Berichtes werden folgende Datengrundlagen berücksichtigt:

Bruttokaltmieten nach Sozio-oekonomischem Panel

Das Sozio-oekonomische Panel des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (SOEP des DIW Berlin) bietet als jährliche Mehrthemenbefragung die Möglichkeit, Bestandsmieten differenziert nach Gebäude-, Wohnungs- sowie Haushaltsmerkmalen auszuwerten. Im Jahr 2016 wurden insgesamt etwa 17.800 Haushalte befragt, darunter 7.800 Hauptmieterhaushalte. Ausgewertet wurden die knapp 6.500 Mietangaben von Hauptmieterhaushalten in Gebäuden mit Wohnraum (ohne Wohnheime), die Angaben zu allen Wohnkostenkomponenten gemacht haben, und nach deren Angaben die Miete weder verbilligt noch umsonst ist.

Die Bestandsmieten werden vom BBSR plausibilisiert, von Extremwerten bereinigt und differenziert nach wohnungsmarktrelevanten Merkmalen dargestellt. Analysiert werden die Bruttokaltmieten, also die Nettokaltmiete zuzüglich der kalten Nebenkosten. Das DIW weist darauf hin, dass die SOEP-Mietdaten nur bedingt zeitreihenfähig sind, da sich Survey-Fragen im Zeitablauf im Detail geändert haben. Außerdem können neue Unterstichproben zu Veränderungen in den Datenreihen führen

Mietenentwicklungen nach Verbraucherpreisindex

Das Statistische Bundesamt berechnet seit Jahrzehnten den Verbraucherpreisindex und weist in diesem Zusammenhang einen Gesamtmietenindex sowie die Mietenindizes für sieben Objektarten aus. Die Statistischen Landesämter haben Erhebungsgemeinden ausgewählt, in denen insgesamt für ungefähr 20.000 Wohnungen Mieten abgefragt werden. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes sind in der Stichprobe 90% Bestandsmieten und 10% Wiedervermietungsmieten enthalten. Somit gibt der Mietenindex im Wesentlichen die Bestandsmietenentwicklung wieder.

Die Ergebnisse werden monatlich aufbereitet und ermöglichen Aussagen und Berechnungen zur Entwicklung der Nettokalt-, Bruttokalt- und Bruttowarmmieten. Zusätzlich erfolgen Berechnungen von Indizes für verschiedene Komponenten der kalten Betriebskosten und der warmen Nebenkosten. Mietenniveaus werden nicht berechnet

Angebotsmieten aus Wohnungsannoncen

Zeitungs- und Internetannoncen sind eine wichtige Quelle für aktuelle Informationen zu Angebotsmieten von Wohnungen. Sie stehen zeitnah zur Verfügung und können aufgrund der hohen Fallzahlen und der Ortsangaben besonders für die regionalisierte Marktbeobachtung verwendet werden. Dabei sind auch unterjährige Aufbereitungen möglich. Die angebotenen Miethöhen können sich von den tatsächlichen Vertragsmieten unterscheiden – beispielsweise weil Mieter und Vermieter vor Vertragsabschluss verhandeln. Die Daten umfassen nettokalte Angebotsmieten, also ohne kalte und warme Nebenkosten. Sie liefern somit die „reinen“ Wohnkosten. Als Quelle werden die Datenbanken der IDN ImmoDaten GmbH mit Inseraten aus über 100 Internetportalen verwendet, die das BBSR aufbereitet und daraus durchschnittliche Angebotsmieten aus Erst- und Wiedervermietungen für Kreise und weitere räumliche Einheiten berechnet. Mit dieser Quelle werden nicht alle Wohnungsangebote erfasst. Inserate aus lokalen Zeitungen, Mieter- oder Unternehmenspublikationen oder von Aushängen können hier nicht mit einfließen. Mieten aus bestehenden Mietverhältnissen werden nicht dargestellt.

Mieten der Erst- und Wiedervermietung nach Maklereinschätzungen

Immobilienmakler und Vertreter der Bausparkassen haben durch ihre Angebots- und Vermittlungstätigkeiten einen guten Überblick über lokale Preis- und Mietenstrukturen. Diese Informationen werden beispielsweise vom Immobilienverband Deutschland (IVD) für ca. 370 Städte jährlich zusammengestellt und veröffentlicht. Eine vollständige Zeitreihe der Nettokaltmieten über die letzten zehn Jahre (2008 bis 2018) liegt für 215 Städte vor, wobei das BBSR teilweise fehlende Werte einzelner Jahre mit Hilfe eines differenzierten Interpolationsverfahrens berechnet. Die Daten bieten besonders zur Betrachtung von Eckwerten über räumliche Aggregate

aussagekräftige Informationen. Die Angaben können dabei nach Wohnwerten differenziert dargestellt werden – eine Segmentierung nach Wohnlage und Wohnungsausstattung.

Mietbelastungsquote nach EU-SILC (EU Statistics on Income and Living Conditions)

Die Miebelastungsquote wurde auf Basis der Eurostat-Definition des Housing Cost Burden berechnet. Sie beschreibt das Verhältnis der Mietausgaben zum verfügbaren Haushaltsnettoeinkommen. Das Nettoeinkommen umfasst das Einkommen aller Haushaltsmitglieder inklusive Sozialleistungen abzüglich Steuern und Sozialabgaben. Bei den Mietausgaben handelt es sich um die bruttowarmen Wohnkosten.

Sollte ein Haushalt Wohngeld oder vergleichbare Sozialleistungen wie Leistungen für Unterkunft und Heizung der Grundsicherung erhalten, werden diese bei der Berechnung folgendermaßen berücksichtigt: Da diese Leistungen der Reduzierung der Wohnkosten dienen, werden sie nicht dem Einkommen zugeschlagen, sondern von den Wohnkosten abgezogen. Auf diese Weise wird die Mietbelastungsquote von Haushalten, die auf wohnungsbezogene Leistungen angewiesen sind, reduziert bzw. geht bei bis zu vollständiger Übernahme der Wohnkosten (Kosten der Unterkunft) gegen Null. Der Indikator basiert auf dem EU-SILC, einer europaweit harmonisierten und jährlich erscheinenden Statistik über Einkommen und Lebensbedingungen von Privathaushalten. Das Statistische Bundesamt hat für den vorliegenden Wohngeld- und Mietenbericht eine Sonderauswertung durchgeführt, so dass der Housing Cost Burden bezogen auf Mieter und auf Haushaltsebene, differenziert nach Gebäude- und Haushaltsmerkmalen, vorliegt. In die Auswertung eingegangen sind damit die Angaben von knapp 6.700 Mieterhaushalten. In Anlehnung an die Eurostat-Definition wurde der Medianwert ausgewiesen.

Anlage 2

Verteilung der Bruttokaltmieten und der Quadratmetermieten 2016 in Prozent

Monatsmieten	Deutschland	Westdeutschland	Ostdeutschland
Euro			
unter 300	*10,7*	*6,7*	*21,6*
300 bis unter 400	*23,5*	*20,4*	*31,9*
400 bis unter 500	*20,9*	*20,1*	*23,0*
500 bis unter 600	*17,5*	*19,5*	*11,8*
600 bis unter 700	*11,4*	*13,5*	*5,5*
700 und mehr	*16,0*	*19,6*	*6,1*
Gesamt	***100,0***	***100,0***	***100,0***
Euro je m²			
unter 5,00 Euro	*11,3*	*9,9*	*15,0*
5,00 bis unter 6,00 Euro	*18,5*	*17,2*	*22,1*
6,00 bis unter 7,00 Euro	*22,0*	*20,3*	*26,7*
7,00 bis unter 8,00 Euro	*18,6*	*18,6*	*18,7*
8,00 bis unter 9,00 Euro	*11,7*	*12,8*	*8,9*
9,00 und mehr	*17,8*	*21,3*	*8,7*
Gesamt	***100,0***	***100,0***	***100,0***

Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, Sozio-oekonomisches Panel (SOEP), Daten für das Jahr 2016. Anmerkung: Hauptmieterhaushalte in Gebäuden mit Wohnraum (ohne Wohnheime / inkl. Sozialwohnungen), nach deren Angaben die Miete weder verbilligt noch umsonst ist.

Anlage 3

Bruttokaltmiete 2015 nach Wohnungs- und Haushaltmerkmalen

Gebäude- / Wohnungs-/ Haushaltsmerkmal	Deutschland		Westdeutschland		Ostdeutschland	
	Euro je m²	Euro je Wohnung	Euro je m²	Euro je Wohnung	Euro je m²	Euro je Wohnung
Haushalte insgesamt	7,25	511	7,51	546	6,61	416
Baualtersklassen						
vor 1919	6,97	501	7,45	552	6,46	439
1919 bis 1948	7,00	492	7,03	514	6,93	458
1949 bis 1971	7,26	484	7,48	515	6,52	376
1972 bis 1980	6,95	489	7,23	538	6,29	370
1981 bis 1990	7,37	499	7,75	540	6,45	397
1991 bis 2000	7,79	575	7,75	600	7,33	495
2001 und später	8,28	707	7,75	743	7,30	456
Wohnfläche in m²						
unter 40	8,93	317	10,46	345	7,24	263
40 bis unter 60	7,43	379	7,89	405	6,67	340
60 bis unter 80	7,08	485	7,33	505	6,43	432
80 bis unter 100	7,24	627	7,30	634	6,70	584
100 bis unter 120	6,92	715	7,00	714	6,54	685
120 und mehr	6,50	822	6,58	840	5,87	673
Gebäudetyp						
Ein- und Zweifamilienhaus (inkl. Reihenhaus)	6,54	598	6,65	616	5,70	464
Mehrfamilienhaus 3 bis 8 Whg	7,19	501	7,39	526	6,58	422
Mehrfamilienhaus 9 und mehr Whg (inkl. Hochhaus)	7,77	493	8,53	548	6,74	407
Haushaltsgröße						
1 Person	7,42	429	7,53	458	6,66	362
2 Personen	7,28	556	7,51	589	6,61	464
3 Personen	7,30	623	7,58	658	6,35	498
4 Personen und mehr	7,20	690	7,34	706	6,48	588

Gebäude- / Wohnungs-/ Haushaltsmerkmal	Deutschland		Westdeutschland		Ostdeutschland	
	Euro je m²	Euro je Wohnung	Euro je m²	Euro je Wohnung	Euro je m²	Euro je Wohnung
Familiensituation						
ohne Kinder	7,26	485	7,51	518	6,64	399
mit Kindern	7,25	630	7,49	664	6,41	509
davon mit 1 Kind	7,30	606	7,52	636	6,49	495
2 Kindern	7,23	651	7,54	693	6,23	499
3 und mehr Kindern	7,02	695	7,18	721	6,48	617
Einzugsjahr						
vor 1981	6,55	446	6,71	477	6,25	387
1981 bis 1990	6,96	465	7,20	501	6,32	373
1991 bis 2007	7,07	503	7,32	546	6,48	406
2008 bis 2013	7,38	528	7,61	554	6,73	443
2014 und später	7,67	531	7,89	561	6,97	423
Einkommen						
unter 900 Euro	6,86	338	7,33	366	6,37	296
900 bis unter 1.300 Euro	6,96	394	7,29	416	6,27	346
1.300 bis unter 2.000 Euro	6,99	456	7,16	479	6,59	400
2.000 bis unter 3.200 Euro	7,32	555	7,51	581	6,76	473
3.200 bis unter 4.500 Euro	7,71	682	7,77	697	7,06	595
4.500 und mehr Euro	8,76	848	8,95	860	7,90	716

Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, Sozio-oekonomisches Panel (SOEP), Daten für das Jahr 2016

Anlage 4

Mietbelastungsquoten (Housing Cost Burden), Medianwerte 2017 in Prozent

	Housing Cost Burden (Wohnkostenbelastung von Mieterhaushalten) Medianwerte 2017 in % vom Haushaltseinkommen
Mieterhaushalte insgesamt	**29**
Zahl der Personen im Haushalt	
1 Person	34
2 Personen	26
3 Personen	24
4 Personen und mehr	24
Haushaltstyp	
Haushalte ohne abhängige Kinder	31
Haushalte mit abhängigen Kindern	25
Alleinerziehendenhaushalt	30
Paarhaushalt mit Kindern/ sonstiger HH mit Kindern	24
Zahl der Räume	
1 bis 2 Räume	31
3 Räume	29
4 Räume	27
5 oder mehr Räume	28
Einzugsdatum	
vor 1981	33
1981 bis 1990	29
1991 bis 2007	29
2008 bis 2012	28
2013 oder später	30
Monatl. HH-Nettoeinkommen	
unter 1300 Euro	46
1.300 bis unter 2.000 Euro	34
2000 bis unter 3.200 Euro	27
3.200 bis unter 4.500 Euro	21
4.500 oder mehr Euro	17
Armutsgefährdung (Personenebene)	
ohne Armutsgefährdung	25
mit Armutsgefährdung	43

Anlage 5

Bisherige Wohngeld- und/oder Mietenberichte

Jahr	Bundestagsdrucksachen		Tag der abschließenden Behandlung im Plenum des Deutschen Bundestages
	Bericht	Beschlussempfehlung und Bericht des Ausschusses	
1966	V/796	V/1687	11. Mai 1967
1967	V/2399	V/4152	13. Mai 1969
1970	VI/378	VI/1325	4. November 1970
1971	VI/3237	–	(formell nicht abschließend behandelt)
1972	7/651	7/1833	2. April 1974
1974	7/1563	7/1833	2. April 1974
1975	7/4460	7/5012	23. Juni 1976
1977	8/707	–	(im zuständigen Bundestagsausschuss zusammen mit der 4. Wohngeldnovelle behandelt)
1979	8/3528	8/4011	22. Mai 1980
1981	9/1242	9/2355	(formell nicht abschließend behandelt)
1983	10/854	10/1144	6. April 1984
1985	10/3222	10/3475	20. Juni 1985
1987	11/1583	11/2394	9. Juni 1988
1989	11/6483	11/7214	31. Mai 1990
1991	12/2356	–	6. November 1992
1992	12/4062	–	Bericht über die Auswirkungen des Wohngeldsondergesetzes (im Plenum nicht behandelt)
1993	12/7153	12/7922	16. Juni 1994
1995	13/4254	13/5831	18. Oktober 1996
1997	13/10384	13/11115	24. Juni 1998
1999	14/3070	14/4705	10. Mai 2001
2002	15/2200	–	9. Juli 2004
2006	16/5853	16/6369	9. Mai 2008
2010	17/6280	17/6961	28. Oktober 2011
2014	18/6540	18/6708	18. Dezember 2015
2016	18/13120	–	5. Juli 2017

Anlage 6

Bisherige Berichte über die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland

	Bundestagsdrucksachen		Tag der abschließenden Behandlung im Plenum des Deutschen Bundestages
	Bericht	**Beschlussempfehlung und Bericht des Ausschusses**	
1. Bericht	16/13325	–	14. April 2011
2. Bericht	17/11200	–	14. Juni 2013
3. Bericht	18/13120	–	5. Juli 2017

Anlage 7

Rechtsgrundlagen für die Leistung von Wohngeld

Wohngeldgesetz (WoGG) vom 24. September 2008 (BGBl. I S.1856), zuletzt geändert durch Artikel 22 Absatz 4 des Gesetzes vom 11. November 2016 (BGBl. I S. 2500)

Wohngeldverordnung (WoGV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. Oktober 2001 (BGBl. I S. 2722), zuletzt geändert durch Artikel 22 Absatz 10 des Gesetzes vom 11. November 2016 (BGBl. I S. 2500)

Allgemeine Verwaltungsvorschrift zur Neuregelung der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zur Durchführung des Wohngeldgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2017 (Wohngeld-Verwaltungsvorschrift [WoGVwV] – BAnz. AT 10.07.2017 B5)

Erstes Buch Sozialgesetzbuch – Allgemeiner Teil – (Artikel I des Gesetzes vom 11. Dezember 1975, BGBl. I S. 3015), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 17. August 2017 (BGBl. I S. 3214)

Zehntes Buch Sozialgesetzbuch – Sozialverwaltungsverfahren und Sozialdatenschutz – in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Januar 2001 (BGBl. I S. 130), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2639)

Anlage 8

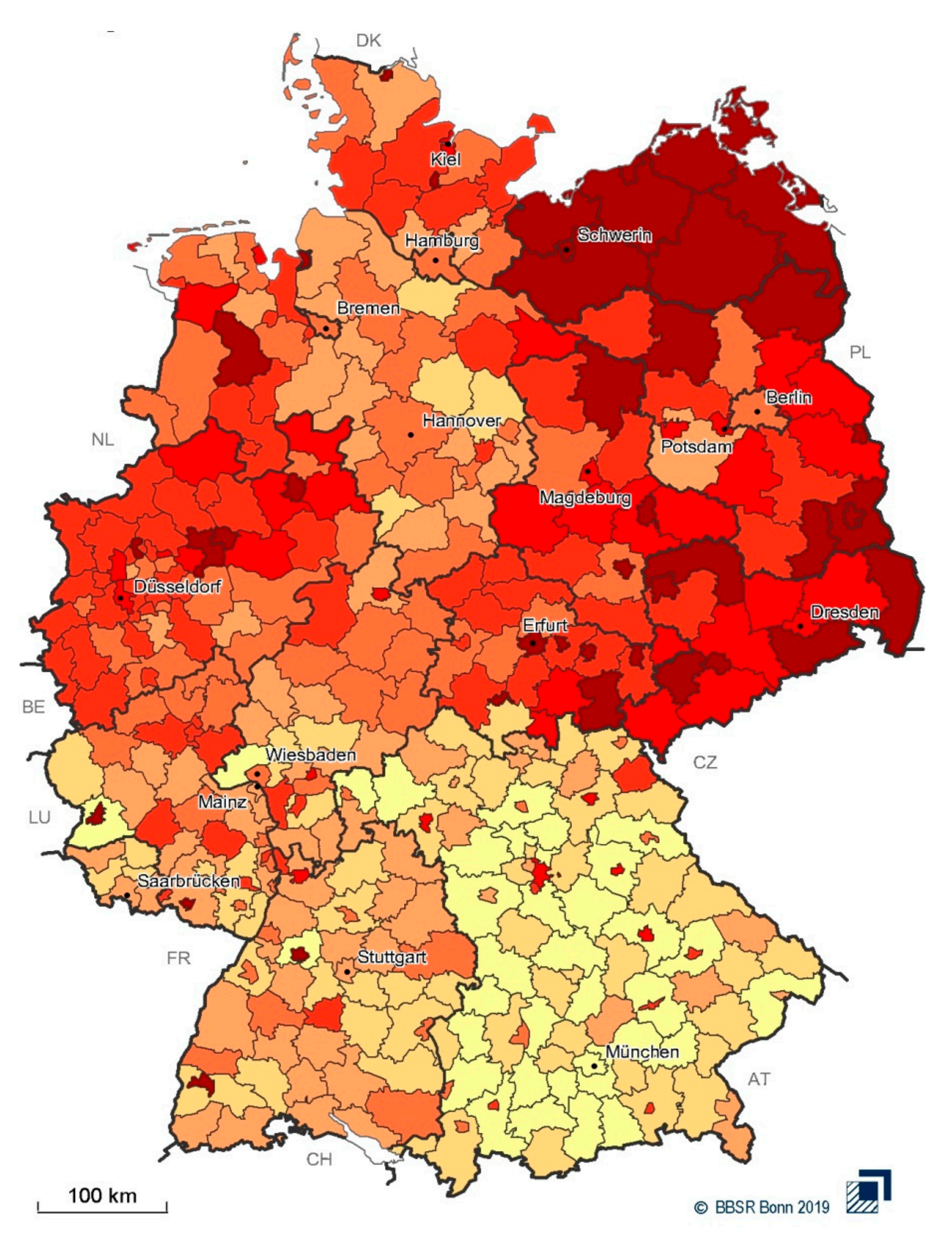
Höchstbeträge für Miete und Belastung gemäß § 12 Absatz 1 WoGG

Anzahl der zu berücksichtigenden Haushaltsmitglieder	in Gemeinden mit Mieten der Stufe	Höchstbetrag in Euro ab 01.01.2016	Höchstbetrag in Euro ab 01.01.2020
1	I	312	338
	II	351	381
	III	390	426
	IV	434	478
	V	482	525
	VI	522	575
	VII	–	633
2	I	378	409
	II	425	461
	III	473	516
	IV	526	579
	V	584	636
	VI	633	697
	VII	–	767
3	I	450	487
	II	506	549
	III	563	614
	IV	626	689
	V	695	757
	VI	753	830
	VII	–	912
4	I	525	568
	II	591	641
	III	656	716
	IV	730	803
	V	811	884
	VI	879	968
	VII	–	1065
5	I	600	649
	II	675	732
	III	750	818
	IV	834	918
	V	927	1.010
	VI	1.004	1.106
	VII	–	1.217
Mehrbetrag für jedes weitere zu berücksichtigende Haushaltsmitglied	I	71	77
	II	81	88
	III	91	99
	IV	101	111
	V	111	121
	VI	126	139
	VII	–	153

Quelle: BMI

Anlage 9

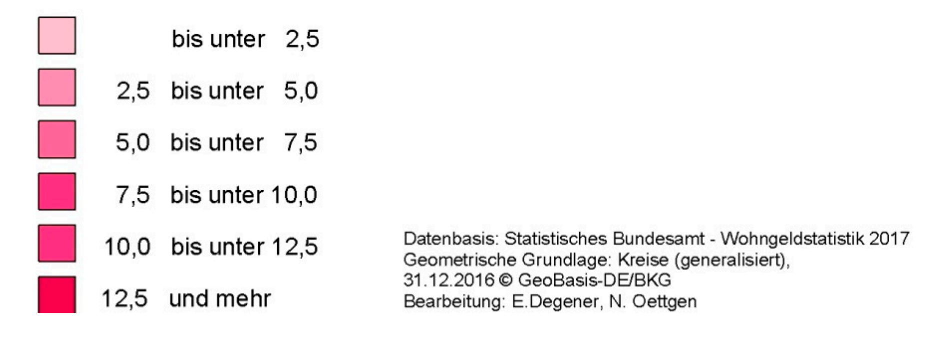

Anteil der Wohngeldhaushalte an allen Privathaushalten 2017


DK
Kiel
Hamburg
Schwerin
Bremen
PL
Berlin
Hannover
NL
Potsdam
Magdeburg
Düsseldorf
Dresden
Erfurt
BE
Wiesbaden
CZ
Mainz
LU
Saarbrücken
FR
Stuttgart
München
AT
CH
100 km
© BBSR Bonn 2019


Anteil der Wohngeldhaushalte an allen Privathaushalten 2017 in %
bis unter 0,50
0,5 bis unter 0,75
0,75 bis unter 1,00
1,00 bis unter 1,25
1,25 bis unter 1,50
1,50 bis unter 1,75
1,75 und mehr
Datenbasis: Statistisches Bundesamt - Wohngeldstatistik 2017,
reine Wohngeldhaushalte ohne Heimbewohner,
Nexiga GmbH - Privathaushalte 2016
Geometrische Grundlage: Kreise (generalisiert),
31.12.2016 © GeoBasis-DE/BKG
Bearbeitung: E.Degener, N. Oettgen

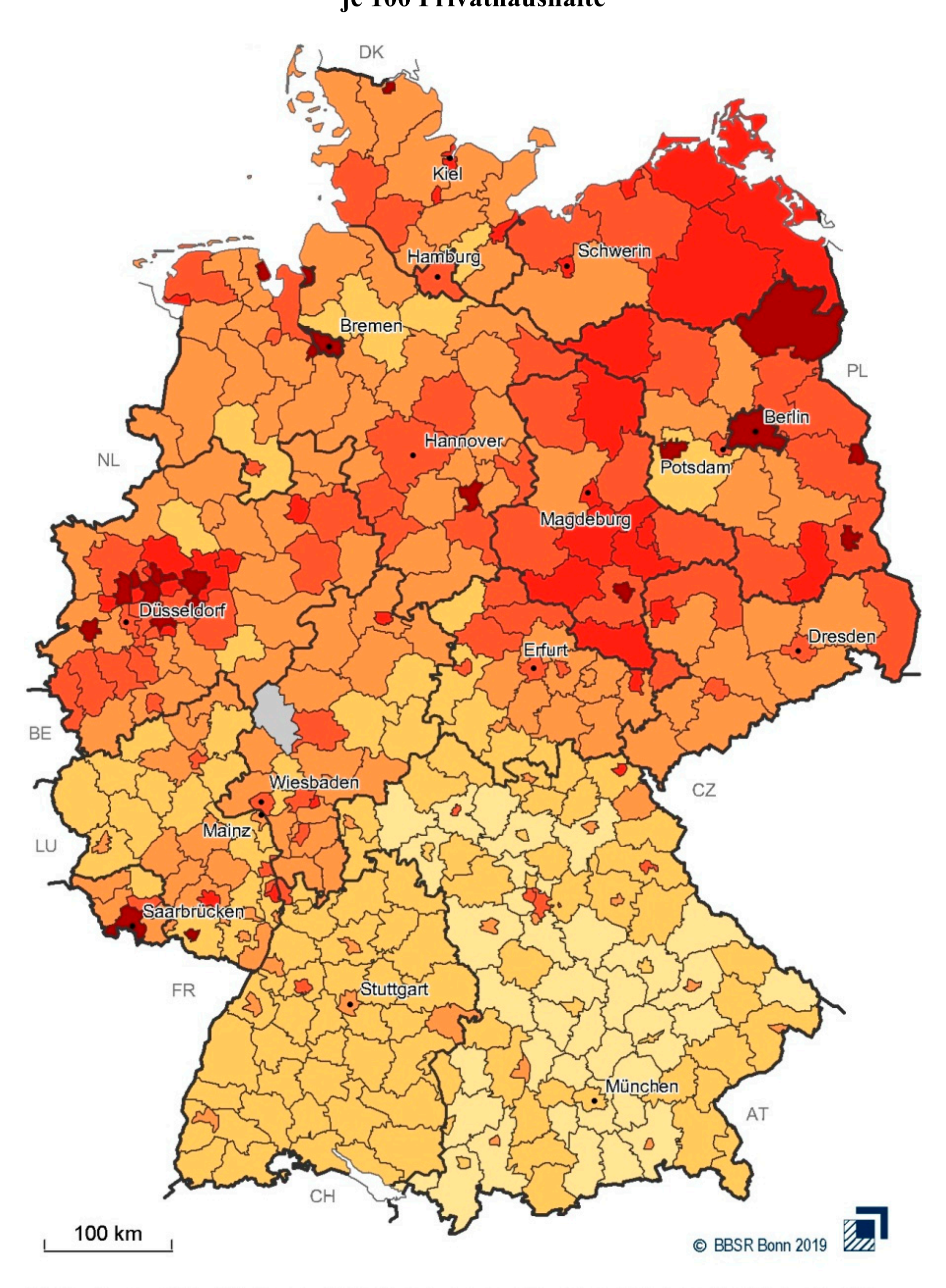
Anlage 10

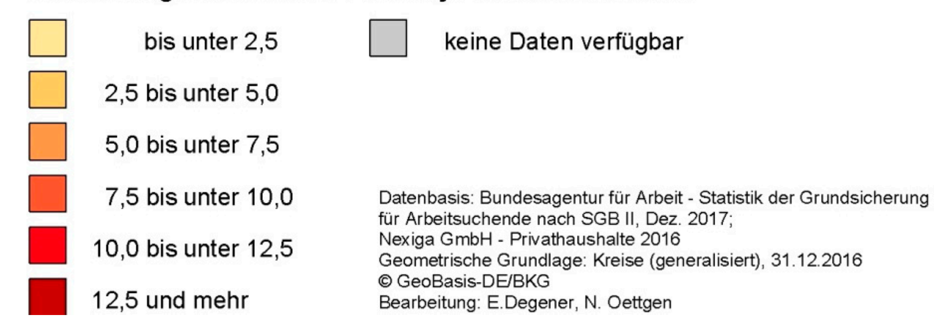
Anteil der Mischhaushalte an allen Wohngeldhaushalten in 2017



Anlage 11

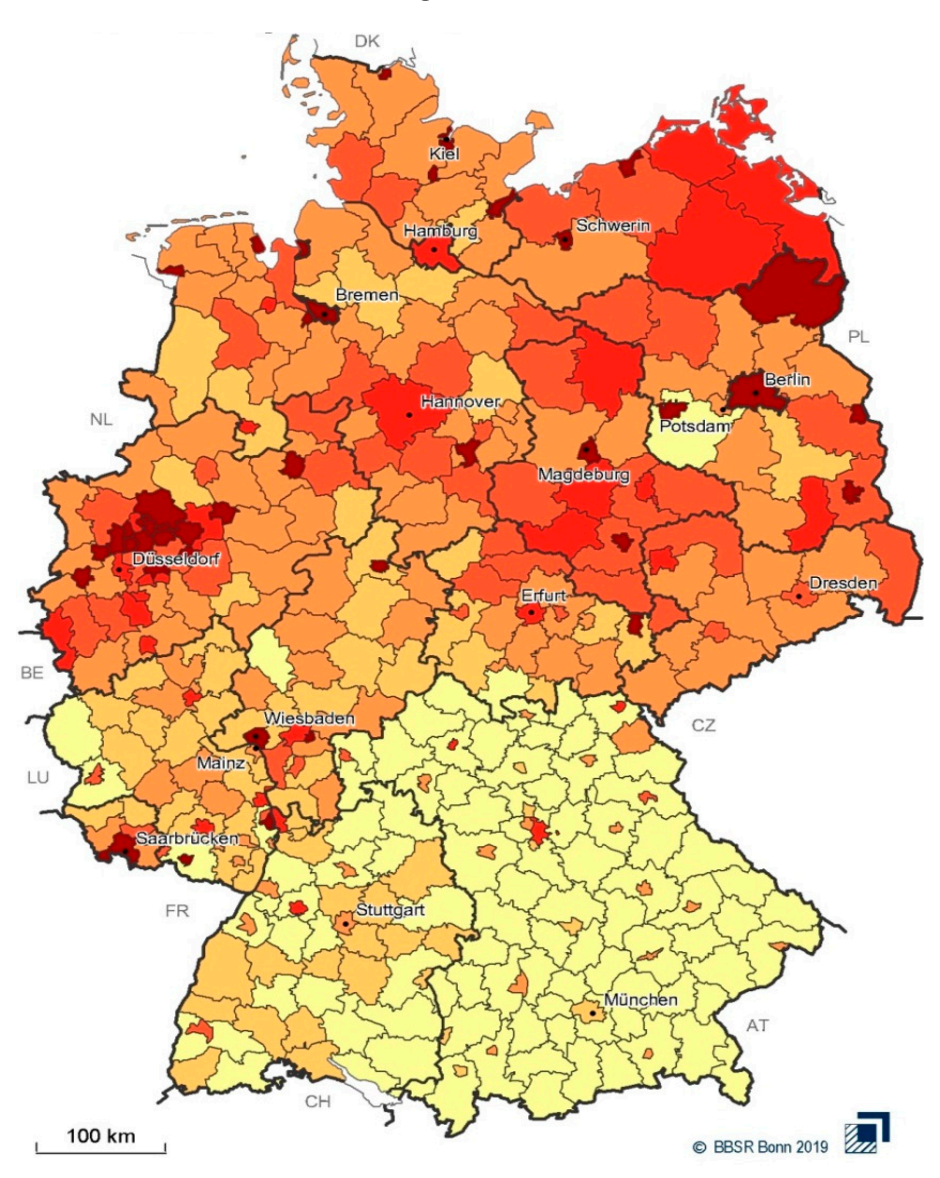
Anteil der Bedarfsgemeinschaften mit KdU nach dem SGB II 2017 je 100 Privathaushalte



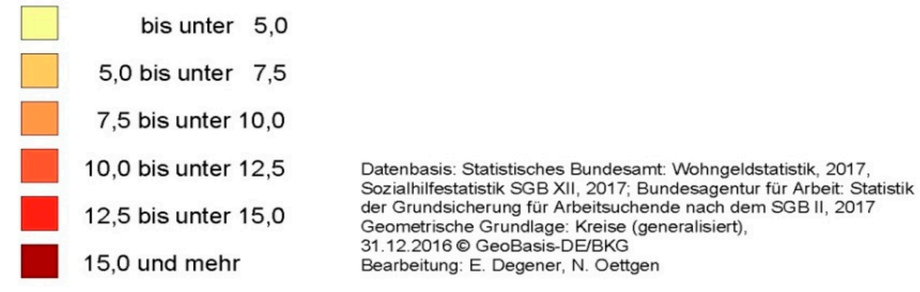


Anlage 12

Absicherung des Wohnens 2017



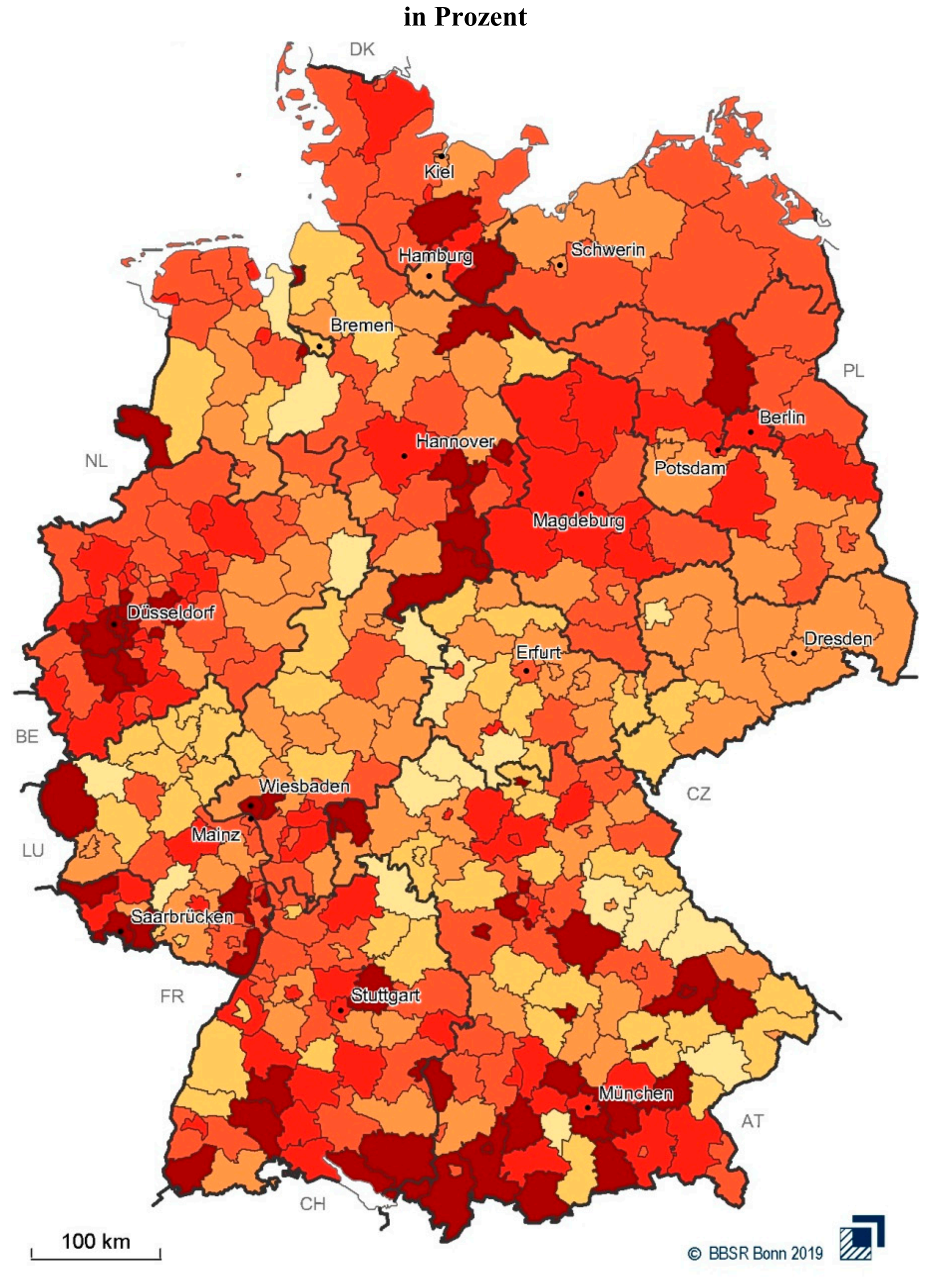
Anteil der Personen in Privathaushalten mit wohnkostenbezogenen sozialen Sicherungsleistungen* an der Gesamtbevölkerung 2017 in %



** - Wohngeld: wohngeldberechtigte Personen in Privathaushalten*
- Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung (SGB XII): Empfänger/-innen mit Aufwendungen für Unterkunft und Heizung außerhalb von Einrichtungen
- Hilfe zum Lebensunterhalt (SGB XII): Empfänger/-innen mit Aufwendungen für Unterkunft und Heizung außerhalb von Einrichtungen
- SGB II: Personen in Bedarfsgemeinschaften mit laufenden Kosten der Unterkunft

Anlage 13

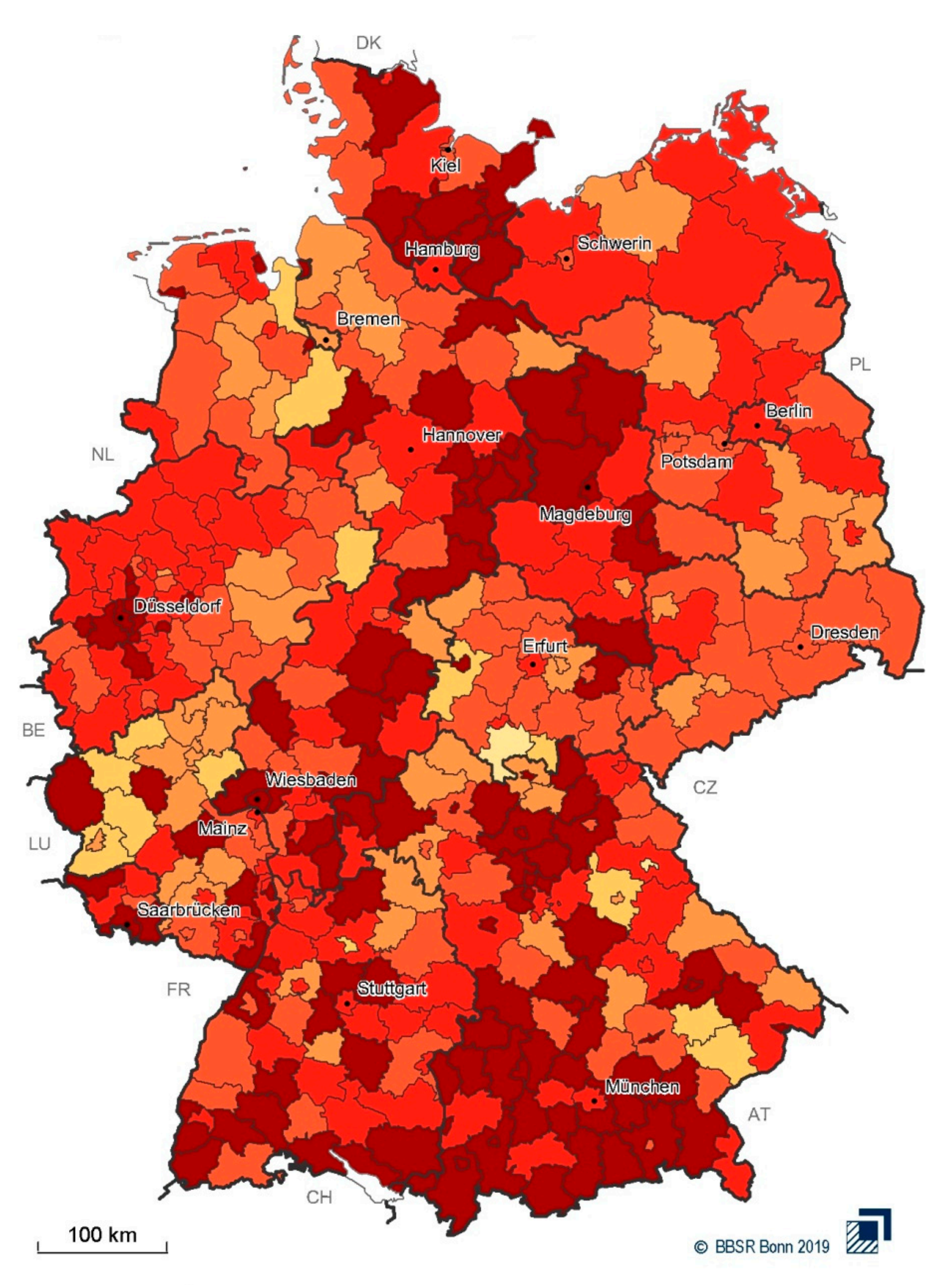
Wohngeld – Entwicklung der Anzahl der Wohngeldhaushalte 2017 gegenüber 2015 in Prozent

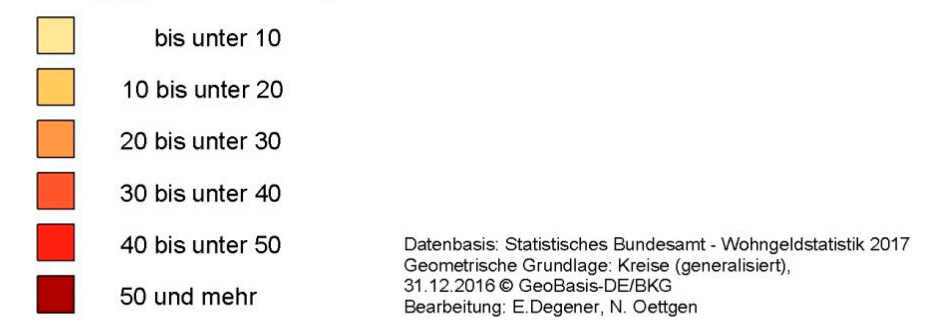




Anlage 14

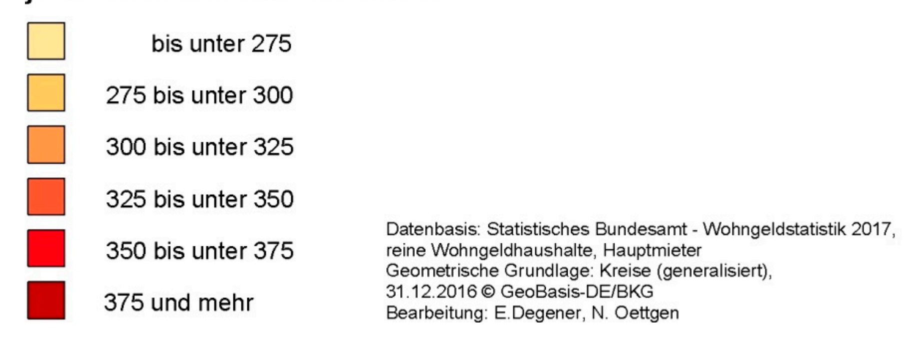
Wohngeld – Entwicklung der Anzahl der Wohngeldhaushalte 2016 gegenüber 2015 in Prozent





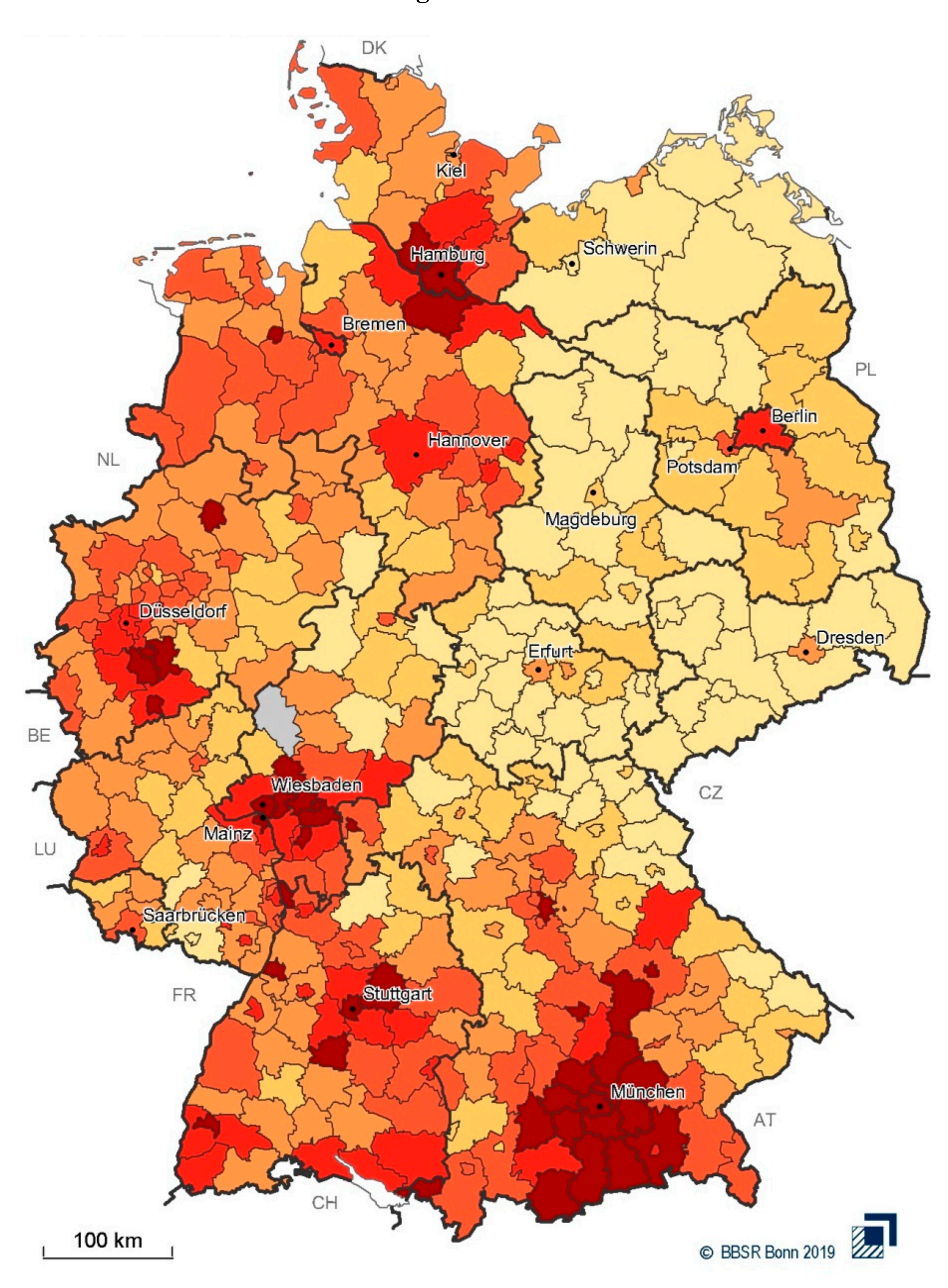
Anlage 15

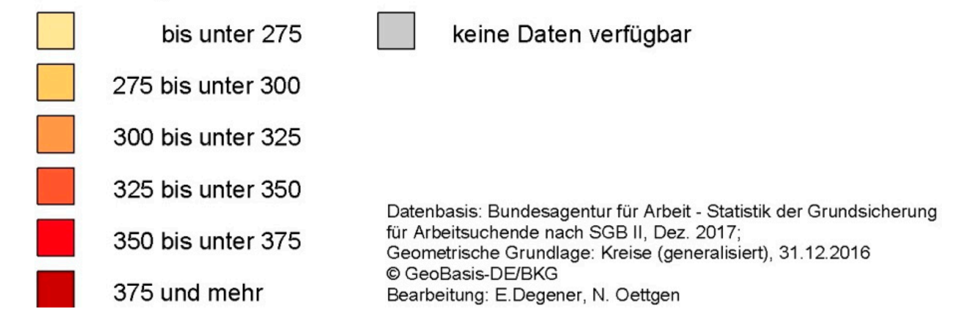
Bruttokaltmiete der Wohngeldempfängerhaushalte 2017



Anlage 16

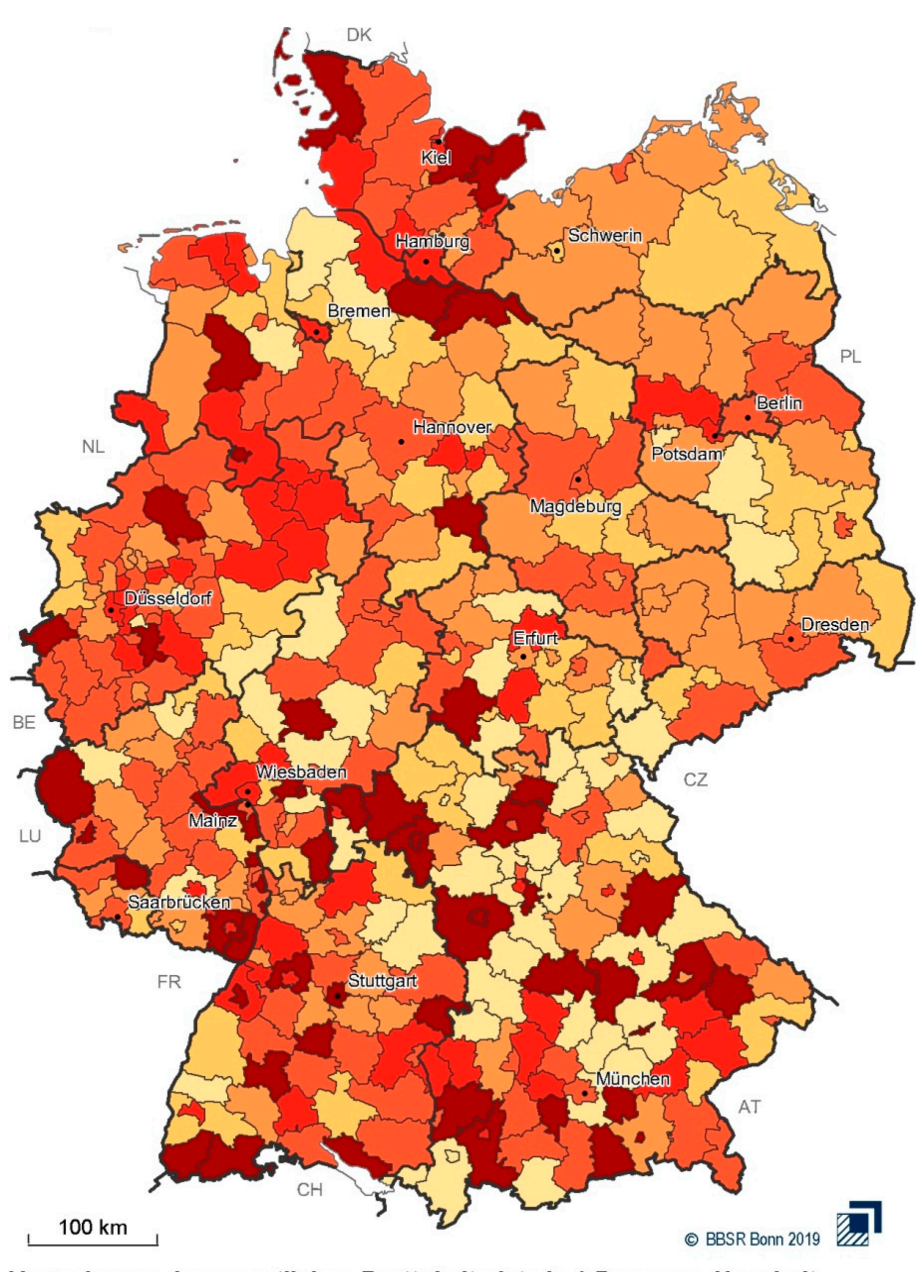
Bruttokaltmiete der Bedarfsgemeinschaften nach dem SGB II 2017





Anlage 17

Entwicklung der Bruttokaltmiete der Wohngeldempfänger 2017 gegenüber 2015



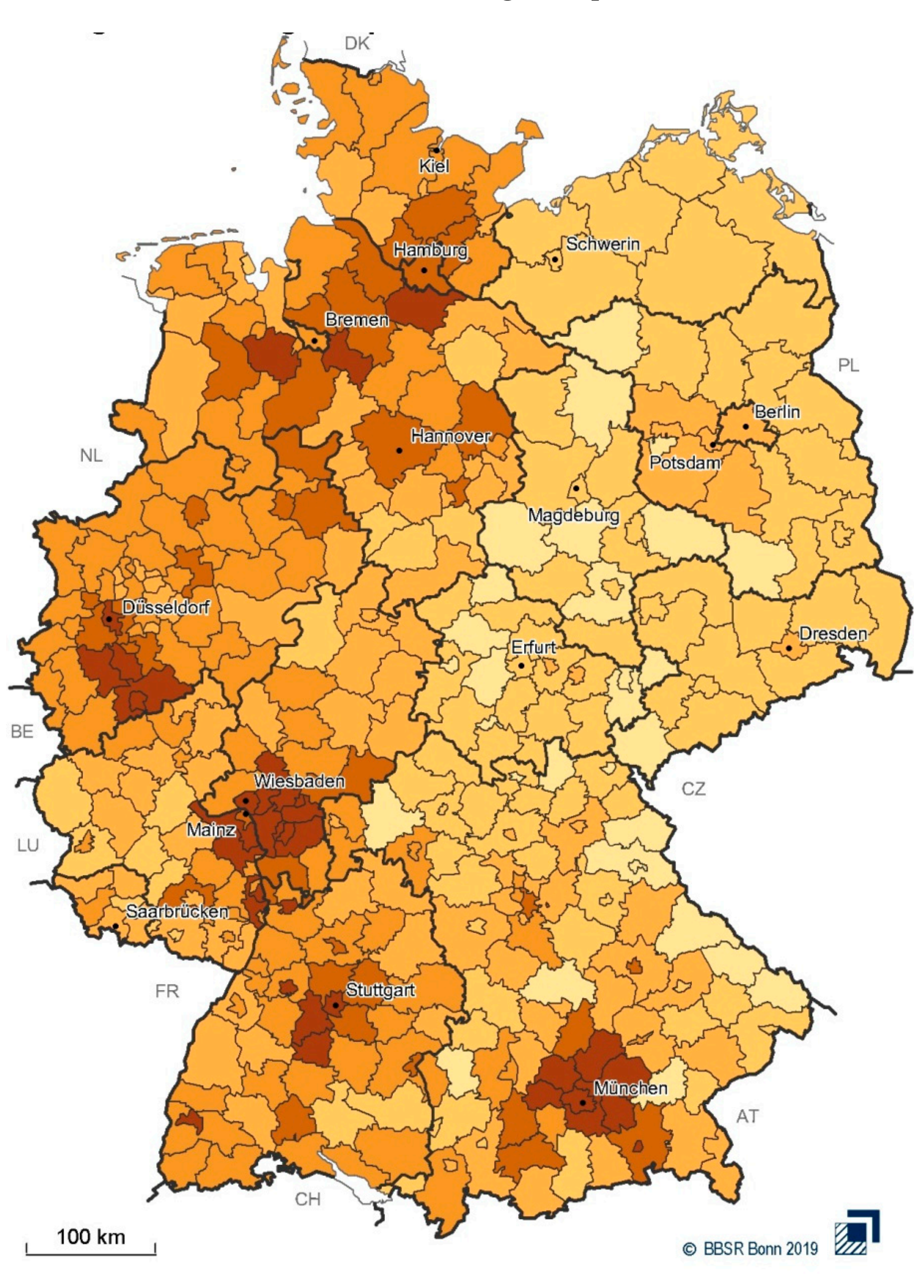
Veränderung der monatlichen Bruttokaltmiete je 1-Personen-Haushalt 2017 gegenüber 2015 in %

- bis unter 0,0
- 0,0 bis unter 2,5
- 2,5 bis unter 5,0
- 5,0 bis unter 7,5
- 7,5 bis unter 10,0
- 10,0 und mehr

Datenbasis: Statistisches Bundesamt - Wohngeldstatistik 2017
Geometrische Grundlage: Kreise (generalisiert), 31.12.2016 © GeoBasis-DE/BKG
Bearbeitung: E.Degener, N. Oettgen

Anlage 18

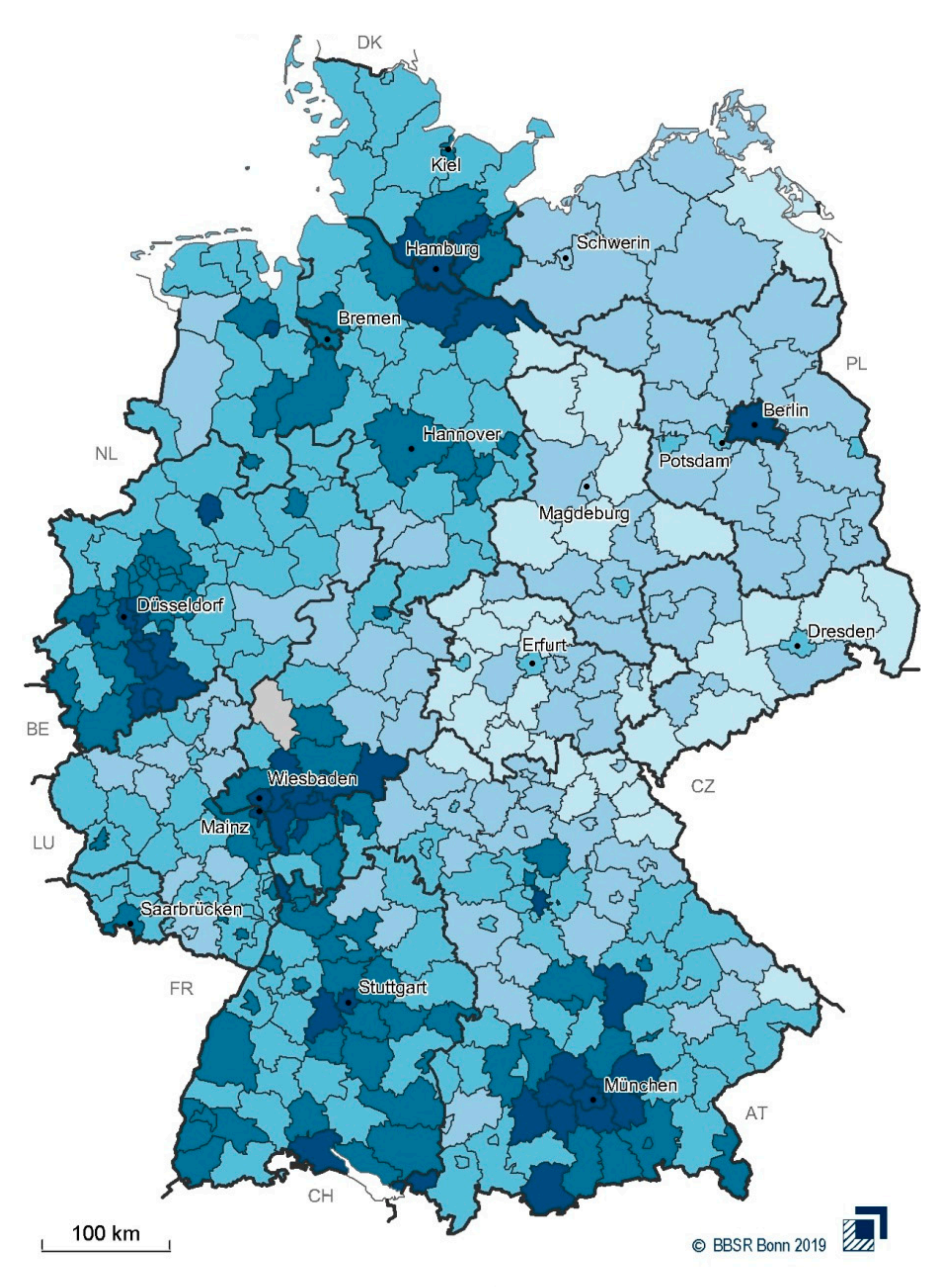
Durchschnittlicher Wohngeldanspruch 2017



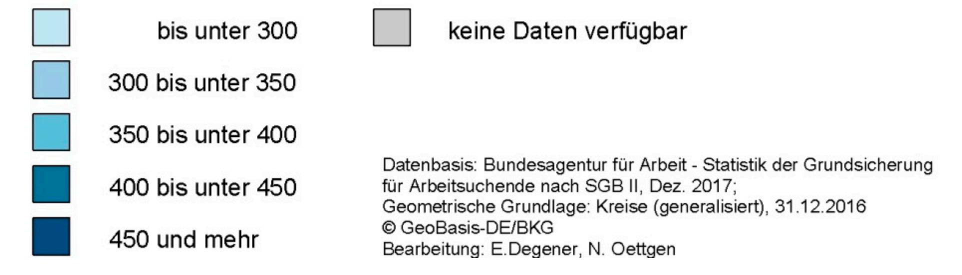


Anlage 19

Höhe der Leistungen für Unterkunft und Heizung je Bedarfsgemeinschaft nach dem SGB II 2017







Anlage 20

Größenstruktur der reinen Wohngeldempfängerhaushalte und aller Haushalte 2013 bis 2017

Wohngeldempfängerhaushalte – Deutschland insgesamt					
Haushalte mit	**Anzahl**				
... Personen	**2013**	**2014**	**2015**	**2016**	**2017**
1	315.466	278.343	218.355	335.087	309.264
2	70.639	60.691	49.317	73.491	69.150
3	44.398	39.182	33.159	44.956	41.679
4	66.778	60.387	51.765	64.412	62.710
5 und mehr	74.624	72.113	66.519	77.204	77.878
insgesamt	**571.905**	**510.716**	**419.115**	**595.150**	**560.681**
Haushalte mit	**Anteil an insgesamt in %**				
... Personen	**2013**	**2014**	**2015**	**2016**	**2017**
1	*55,2*	*54,5*	*52,1*	*56,3*	*55,2*
2	*12,4*	*11,9*	*11,8*	*12,3*	*12,3*
3	*7,8*	*7,7*	*7,9*	*7,6*	*7,4*
4	*11,7*	*11,8*	*12,4*	*10,8*	*11,2*
5 und mehr	*13,0*	*14,1*	*15,9*	*13,0*	*13,9*
insgesamt	***100,0***	***100,0***	***100,0***	***100,0***	***100,0***

Quelle: Statistisches Bundesamt (Wohngeldstatistik)

Haushalte insgesamt – Deutschland insgesamt					
Haushalte mit	**Anzahl Haushalte in 1.000**				
... Personen	**2013**	**2014**	**2015**	**2016**	**2017**
1	16.176	16.412	16.875	16.832	17.263
2	13.748	13.837	13.956	13.915	13.850
3	4.989	4.968	4.940	5.028	4.972
4	3.688	3.672	3.679	3.807	3.823
5 und mehr	1.332	1.333	1.323	1.377	1.397
insgesamt	**39.933**	**40.222**	**40.773**	**40.959**	**41.305**
Haushalte mit	**Anteil an insgesamt in %**				
... Personen	**2013**	**2014**	**2015**	**2016**	**2017**
1	*40,5*	*40,8*	*41,4*	*41,1*	*41,8*
2	*34,4*	*34,4*	*34,2*	*34,0*	*33,5*
3	*12,5*	*12,4*	*12,1*	*12,3*	*12,0*
4	*9,2*	*9,1*	*9,0*	*9,3*	*9,3*
5 und mehr	*3,3*	*3,3*	*3,2*	*3,4*	*3,4*
insgesamt	***100,0***	***100,0***	***100,0***	***100,0***	***100,0***

Quelle: Statistisches Bundesamt (Mikrozensus)

Anlage 21

Reine Wohngeldhaushalte nach sozialer Stellung und Haushaltsgröße 2013 bis 2017

Haushalte mit ... Personen	Haushalte insgesamt	davon							
		Erwerbstätige			Arbeitslose	Nichterwerbspersonen			
		insgesamt	davon			insgesamt	davon		
			Selbständige	Arbeitnehmer			Rentner/ Pensionäre	Studenten	Sonstige
Anzahl									
2013									
1	315.466	32.996	2.794	30.202	16.728	265.742	235.868	22.320	7.554
2	70.639	31.579	1.665	29.914	5.130	33.930	21.765	7.171	4.994
3	44.398	30.396	1.556	28.840	3.565	10.437	3.427	3.112	3.898
4	66.778	54.763	2.131	52.632	4.931	7.084	2.422	1.260	3.402
5	45.005	39.284	1.241	38.043	2.578	3.143	1.052	314	1.777
6 o. mehr	29.619	26.461	1.077	25.384	1.352	1.806	640	156	1.010
Insgesamt	**571.905**	**215.479**	**10.464**	**205.015**	**34.284**	**322.142**	**265.174**	**34.333**	**22.635**
Anteil Gruppe an insg.		***37,7%***	***1,8%***	***35,8%***	***6,0%***	***56,3%***	***46,4%***	***6,0%***	***4,0%***
2014									
1	278.343	27.664	2.541	25.123	13.816	236.863	207.510	22.501	6.852
2	60.691	26.716	1.413	25.303	4.153	29.822	18.678	6.649	4.495
3	39.182	26.742	1.360	25.382	2.919	9.521	2.995	2.958	3.568
4	60.387	49.717	1.887	47.830	4.175	6.495	2.138	1.207	3.150
5	42.751	37.436	1.178	36.258	2.383	2.932	956	341	1.635
6 o. mehr	29.362	26.377	1.039	25.338	1.215	1.770	590	151	1.029
Insgesamt	**510.716**	**194.652**	**9.418**	**185.234**	**28.661**	**287.403**	**232.867**	**33.807**	**20.729**
Anteil Gruppe an insg.		***38,1%***	***1,8%***	***36,3%***	***5,6%***	***56,3%***	***45,6%***	***6,6%***	***4,1%***

Haushalte mit ... Personen	Haushalte insgesamt	davon							
		Erwerbstätige			Arbeitslose	Nichterwerbspersonen			
		insgesamt	davon			insgesamt	davon		
			Selbständige	Arbeitnehmer			Rentner/ Pensionäre	Studenten	Sonstige
Anzahl									
2015									
1	218.355	21.185	2.232	18.953	11.411	185.759	158.956	21.066	5.737
2	49.317	21.815	1.237	20.578	3.298	24.204	14.770	5.549	3.885
3	33.159	22.795	1.177	21.618	2.273	8.091	2.478	2.496	3.117
4	51.765	42.675	1.553	41.122	3.494	5.596	1.776	1.119	2.701
5	38.683	34.100	992	33.108	1.916	2.667	855	321	1.491
6 o. mehr	27.836	25.097	896	24.201	1.067	1.672	530	158	984
Insgesamt	**419.115**	**167.667**	**8.087**	**159.580**	**23.459**	**227.989**	**179.365**	**30.709**	**17.915**
Anteil Gruppe an insg.		***40,0%***	***1,9%***	***38,1%***	***5,6%***	***54,4%***	***42,8%***	***7,3%***	***4,3%***
2016									
1	335.087	29.021	2.481	26.540	13.483	292.583	262.991	21.766	7.826
2	73.491	36.042	1.393	34.649	4.434	33.015	22.456	5.634	4.925
3	44.956	32.431	1.295	31.136	2.749	9.776	3.263	2.710	3.803
4	64.412	54.062	1.555	52.507	3.701	6.649	2.089	1.240	3.320
5	45.849	40.630	1.062	39.568	2.191	3.028	955	402	1.671
6 o. mehr	31.355	28.331	886	27.445	1.150	1.874	551	184	1.139
Insgesamt	**595.150**	**220.517**	**8.672**	**211.845**	**27.708**	**346.925**	**292.305**	**31.936**	**22.684**
Anteil Gruppe an insg.		***43,2%***	***1,7%***	***41,5%***	***5,4%***	***67,9%***	***57,2%***	***6,3%***	***4,4%***

Haushalte mit ... Personen	Haushalte insgesamt	davon							
		Erwerbstätige			Arbeitslose	Nichterwerbspersonen			
		insgesamt	davon			insgesamt	davon		
			Selbständige	Arbeitnehmer			Rentner/ Pensionäre	Studenten	Sonstige
Anzahl									
2017									
1	309.264	27.022	2.482	24.540	11.216	271.026	243.250	20.525	7.251
2	69.150	34.947	1.388	33.559	3.791	30.412	20.862	4.657	4.893
3	41.679	30.048	1.232	28.816	2.382	9.249	3.177	2.373	3.699
4	62.710	53.129	1.547	51.582	3.152	6.429	2.057	1.169	3.203
5	45.526	40.618	1.005	39.613	1.953	2.955	881	369	1.705
6 o. mehr	32.352	29.354	857	28.497	1.083	1.915	539	189	1.187
Insgesamt	**560.681**	**215.118**	**8.511**	**206.607**	**23.577**	**321.986**	**270.766**	**29.282**	**21.938**
Anteil Gruppe an insg.		***51,3%***	***2,0%***	***49,3%***	***5,6%***	***76,8%***	***64,6%***	***7,0%***	***5,2%***

Quelle: Statistisches Bundesamt (Wohngeldstatistik)

Anlage 22

Haushalte mit Kindern 2013 bis 2017

Alle Wohngeldempfängerhaushalte

Haushalte insgesamt	davon Haushalte mit Kindern		Haushalte insgesamt	davon Haushalte mit Kindern		Haushalte insgesamt	davon Haushalte mit Kindern		Haushalte insgesamt	davon Haushalte mit Kindern		Haushalte insgesamt	davon Haushalte mit Kindern	
2013			2014			2015			2016			2017		
Mietzuschussempfänger														
Anzahl		Anteil in %	Anzahl		Anteil in %	Anzahl		Anteil in %	Anzahl		Anteil in %	Anzahl		Anteil in %
612.692	229.277	*37,4*	520.820	214.573	*41,2*	612.692	182.899	*29,9*	585.302	222.257	*38,0*	548.162	215.222	*39,3*
Lastenzuschussempfänger														
Anzahl		Anteil in %	Anzahl		Anteil in %	Anzahl		Anteil in %	Anzahl		Anteil in %	Anzahl		Anteil in %
52.032	31.123	*59,8*	44.163	29.644	*67,1*	52.032	24.961	*48,0*	46.179	29.042	*62,9*	43.881	26.630	*60,7*
Wohngeld insgesamt														
Anzahl		Anteil in %	Anzahl		Anteil in %	Anzahl		Anteil in %	Anzahl		Anteil in %	Anzahl		Anteil in %
664.724	260.400	*39,2*	564.983	244.217	*43,2*	664.724	207.860	*31,3*	631.481	251.299	*39,8*	592.043	241.852	*40,9*

Reine Wohngeldhaushalte

Haushalte insgesamt	**davon Haushalte mit Kindern**		**Haushalte insgesamt**	**davon Haushalte mit Kindern**		**Haushalte insgesamt**	**davon Haushalte mit Kindern**		**Haushalte insgesamt**	**davon Haushalte mit Kindern**		**Haushalte insgesamt**	**davon Haushalte mit Kindern**	
2013			**2014**			**2015**			**2016**			**2017**		
Mietzuschussempfänger														
Anzahl		Anteil in %	Anzahl		Anteil in %	Anzahl		Anteil in %	Anzahl		Anteil in %	Anzahl		Anteil in %
544.276	182.239	*33,5*	467.833	175.889	*37,6*	383.274	154.767	*40,4*	549.973	199.315	*36,2*	517.715	195.206	*37,7*
Lastenzuschussempfänger														
Anzahl		Anteil in %	Anzahl		Anteil in %	Anzahl		Anteil in %	Anzahl		Anteil in %	Anzahl		Anteil in %
50.433	30.192	*59,9*	42.883	28.811	*67,2*	35.841	24.348	*67,9*	45.177	28.510	*63,1*	42.966	26.167	*60,9*
Wohngeld insgesamt														
Anzahl		Anteil in %	Anzahl		Anteil in %	Anzahl		Anteil in %	Anzahl		Anteil in %	Anzahl		Anteil in %
594.709	212.431	*35,7*	510.716	204.700	*40,1*	419.115	179.115	*42,7*	595.150	227.825	*38,3*	560.681	221.373	*39,5*

Mischhaushalte

Haushalte insgesamt	**davon Haushalte mit Kindern**		**Haushalte insgesamt**	**davon Haushalte mit Kindern**		**Haushalte insgesamt**	**davon Haushalte mit Kindern**		**Haushalte insgesamt**	**davon Haushalte mit Kindern**		**Haushalte insgesamt**	**davon Haushalte mit Kindern**	
2013			**2014**			**2015**			**2016**			**2017**		
Mietzuschussempfänger														
Anzahl		Anteil in %	Anzahl		Anteil in %	Anzahl		Anteil in %	Anzahl		Anteil in %	Anzahl		Anteil in %
68.416	47.038	*68,8*	52.987	38.684	*73,0*	39.978	28.132	*70,4*	35.329	22.942	*64,9*	30.447	20.016	*65,7*
Lastenzuschussempfänger														
Anzahl		Anteil in %	Anzahl		Anteil in %	Anzahl		Anteil in %	Anzahl		Anteil in %	Anzahl		Anteil in %
1.599	931	*58,2*	1.280	833	*65,1*	987	613	*62,1*	1.002	532	*53,1*	915	463	*50,6*
Wohngeld insgesamt														
Anzahl		Anteil in %	Anzahl		Anteil in %	Anzahl		Anteil in %	Anzahl		Anteil in %	Anzahl		Anteil in %
70.015	47.969	*68,5*	54.267	39.517	*72,8*	40.965	28.745	*70,2*	36.331	23.474	*64,6*	31.362	20.479	*65,3*

ab 2013 mit Kindern unter 18 Jahren

Quelle: Statistisches Bundesamt (Wohngeldstatistik)

Anlage 23

Wohngeld 2013 bis 2017 – reine Wohngeldhaushalte

	2013	2014		2015		2016		2017	
	Anzahl	**Anzahl**	**Veränderung gegenüber Vorjahr in %**	**Anzahl**	**Veränderung gegenüber Vorjahr in %**	**Anzahl**	**Veränderung gegenüber Vorjahr in %**	**Anzahl**	**Veränderung gegenüber Vorjahr in %**
Anzahl Haushalte	594.709	510.716	*-14,1*	419.115	*-17,9*	595.150	*42,0*	560.681	*-5,8*
durchschnittliche tatsächliche Miete/Belastung in Euro	412	420	*1,9*	433	*3,1*	448	*3,5*	459	*2,5*
durchschnittliche Miete/Belastung in Euro je m² tatsächlich	6,42	6,51	*1,4*	6,57	*0,9*	7,15	*8,8*	7,22	*1,0*
durchschnittliche Wohnfläche in m²	64	65	*1,6*	66	*1,5*	63	*-4,5*	64	*1,6*
durchschnittliches Gesamteinkommen in Euro	867	884	*2,0*	912	*3,2*	935	*2,5*	970	*3,7*
durchschnittliches Wohngeld in Euro	114	114	*0,0*	115	*0,9*	157	*36,5*	153	*-2,5*
durchschnittlicher Abdeckungsgrad der Miete/Belastung in Euro	27,7	27,1	*-1,9*	26,6	*-2,2*	35,0	*32,0*	33,3	*-4,9*
Anzahl Überschreiter	198.236	180.205	*-9,1*	156.919	*-12,9*	121.369	*-22,7*	127.138	*4,8*
Überschreiterquote in %	*33,3*	*35,3*	*5,9*	*37,4*	*6,1*	*20,4*	*-45,5*	*22,7*	*11,2*

Quelle: Statistisches Bundesamt (Wohngeldstatistik)

Anlage 24

Wohngeld 2013 bis 2017 – Mischhaushalte

	2013	2014		2015		2016		2017	
	Anzahl	**Anzahl**	**Veränderung gegenüber Vorjahr in %**	**Anzahl**	**Veränderung gegenüber Vorjahr in %**	**Anzahl**	**Veränderung gegenüber Vorjahr in %**	**Anzahl**	**Veränderung gegenüber Vorjahr in %**
Anzahl Haushalte	70.015	54.267	*-22,5*	40.965	*-24,5*	36.331	*-11,3*	31.362	*-13,7*
durchschnittliche tatsächliche Miete/Belastung in Euro	221	226	*2,3*	229	*1,3*	236	*3,1*	251	*6,4*
durchschnittliche Miete/Belastung in Euro je m² tatsächlich	5,68	5,78	*1,8*	5,88	*1,7*	6,00	*2,0*	6,13	*2,2*
durchschnittliche Wohnfläche in m²	39	39	*0,0*	39	*0,0*	39	*0,0*	41	*5,1*
durchschnittliches Gesamteinkommen in Euro	319	335	*5,0*	353	*5,4*	425	*20,4*	463	*8,9*
durchschnittliches Wohngeld in Euro	134	131	*-2,2*	128	*-2,3*	145	*13,3*	150	*3,4*
durchschnittlicher Abdeckungsgrad der Miete/Belastung in Euro	60,6	58,0	*-4,4*	55,9	*-3,6*	61,4	*9,9*	59,8	*-2,7*
Anzahl Überschreiter	22.035	19.171	*-13,0*	16.034	*-16,4*	7.196	*-55,1*	7.142	*-0,8*
Überschreiterquote in %	*31,5*	*35,3*	*12,3*	*39,1*	*10,8*	*19,8*	*-49,4*	*22,8*	*15,0*

Quelle: Statistisches Bundesamt, Wohngeldstatistik

Anlage 25

Wohngeldhaushalte nach Haushaltsgröße und Anzahl der Kinder unter 18 Jahren im Haushalt 2017

Reine Wohngeldhaushalte

Haushalte mit … Personen	Haushalte insgesamt	davon mit ... Kindern im Haushalt									
		1	2	3	4	5	6	7	8	9 oder mehr	Haushalte mit Kindern insgesamt
1	309.264	215									**215**
2	69.150	42.708	31								**42.739**
3	41.679	17.803	21.635	7							**39.445**
4	62.710	4.727	49.997	6.808	–						**61.532**
5	45.526	1.491	4.465	37.976	1.282	–					**45.214**
6	20.578	368	999	2.865	16.001	269	–				**20.502**
7	6.935	84	129	481	1.270	4.877	61	–			**6.902**
8	2.580	32	8	79	236	531	1.673	13	–		**2.572**
9	1.088	13	3	11	35	119	243	654	8	–	**1.086**
10 oder mehr	1.171	11	1	1	19	41	107	159	401	426	**1.166**
Insgesamt	**560.681**	**67.452**	**77.268**	**48.228**	**18.843**	**5.837**	**2.084**	**826**	**409**	**426**	**221.373**

Quelle: Statistisches Bundesamt (Wohngeldstatistik)

Mischhaushalte

Haushalte mit …Personen*	Haushalte insgesamt	davon mit ... Kindern im Haushalt									
		1	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**	**7**	**8**	**9 oder mehr**	**Haushalte mit Kindern insgesamt**
1	20.589	11.156									**11.156**
2	7.000	1.115	4.638								**5.753**
3	2.091	270	448	1.220							**1.938**
4	861	108	284	159	266						**817**
5	456	30	89	221	48	64					**452**
6	216	4	27	56	111	8	9				**215**
7	84	1	4	10	21	40	2	6			**84**
8	37	1	1	2	11	7	14	–	–		**36**
9	16	–	–	1	1	3	4	7	–	–	**16**
10 oder mehr	12	–	–	1	1	3	2	1	2	2	**12**
Insgesamt	**31.362**	**12.685**	**5.491**	**1.670**	**459**	**125**	**31**	**14**	**2**	**2**	**20.479**

* nur wohngeldrechtliche Teilhaushalte

Quelle: Statistisches Bundesamt (Wohngeldstatistik)

Anlage 26

Wohngeldempfänger nach Mietenstufen 2013 bis 2017

Mietenstufen	Mietenniveaus in % (Abweichung vom Bundesdurchschnitt)*	2013			2014			2015		
		insgesamt	davon		insgesamt	davon		insgesamt	davon	
			reine Wohngeld-haushalte	Misch-haushalte		reine Wohngeld-haushalte	Misch-haushalte		reine Wohngeld-haushalte	Misch-haushalte
Anzahl										
I	unter -15	73.154	63.831	9.323	63.703	56.208	7.495	52.614	46.909	5.705
II	-15 bis unter -5	177.755	155.539	22.216	150.806	133.523	17.283	119.943	106.995	12.948
III	-5 bis unter 5	212.987	189.716	23.271	177.299	159.753	17.546	143.561	130.541	13.020
IV	5 bis unter 15	110.258	101.851	8.407	94.378	87.831	6.547	77.217	72.218	4.999
V	15 bis unter 25	70.336	64.346	5.990	60.911	56.204	4.707	50.719	47.051	3.668
VI	25 und mehr	20.234	19.426	808	17.886	17.197	689	16.026	15.401	625
Zusammen		**664.724**	**594.709**	**70.015**	**564.983**	**510.716**	**54.267**	**460.080**	**419.115**	**40.965**
Anteil in %										
I	unter -15	*12,3*	*91,2*	*1,7*	*12,5*	*103,6*	*1,6*	*12,6*	*114,5*	*0,9*
II	-15 bis unter -5	*29,9*	*222,2*	*3,9*	*29,5*	*246,0*	*3,8*	*28,6*	*261,2*	*2,1*
III	-5 bis unter 5	*35,8*	*271,0*	*4,1*	*34,7*	*294,4*	*3,8*	*34,3*	*318,7*	*2,1*
IV	5 bis unter 15	*18,5*	*145,5*	*1,5*	*18,5*	*161,8*	*1,4*	*18,4*	*176,3*	*0,8*
V	15 bis unter 25	*11,8*	*91,9*	*1,1*	*11,9*	*103,6*	*1,0*	*12,1*	*114,9*	*0,6*
VI	25 und mehr	*3,4*	*27,7*	*0,1*	*3,5*	*31,7*	*0,1*	*3,8*	*37,6*	*0,1*
Zusammen		***111,8***	***849,4***	***12,4***	***110,6***	***941,1***	***11,8***	***109,8***	***1023,1***	***6,5***

Mietenstufen	Mietenniveaus in % (Abweichung vom Bundesdurchschnitt)*	2016			2017		
		insgesamt	davon		insgesamt	davon	
			reine Wohngeld-haushalte	Misch-haushalte		reine Wohngeld-haushalte	Misch-haushalte
Anzahl							
I	unter -15	92.222	85.789	6.433	82.903	77.562	5.341
II	-15 bis unter -5	168.687	157.131	11.556	156.494	146.431	10.063
III	-5 bis unter 5	153.132	143.790	9.342	144.813	136.552	8.261
IV	5 bis unter 15	122.639	117.192	5.447	117.687	113.031	4.656
V	15 bis unter 25	34.409	32.875	1.534	32.783	31.470	1.313
VI	25 und mehr	60.392	58.373	2.019	57.363	55.635	1.728
Zusammen		**631.481**	**595.150**	**36.331**	**592.043**	**560.681**	**31.362**
Anteil in %							
I	unter -15	*15,5*	*122,5*	*1,1*	*16,2*	*142,9*	*1,2*
II	-15 bis unter -5	*28,4*	*224,4*	*2,0*	*30,6*	*269,8*	*2,2*
III	-5 bis unter 5	*25,7*	*205,4*	*1,7*	*28,4*	*251,6*	*1,8*
IV	5 bis unter 15	*20,6*	*167,4*	*1,0*	*23,0*	*208,3*	*1,0*
V	15 bis unter 25	*5,8*	*47,0*	*0,3*	*6,4*	*58,0*	*0,3*
VI	25 und mehr	*10,2*	*83,4*	*0,4*	*11,2*	*102,5*	*0,4*
Zusammen		***106,2***	***850,0***	***6,4***	***115,9***	***1033,2***	***6,8***

* Die Mietenniveaus geben die durchschnittliche Abweichung der Quadratmetermieten von Wohnraum der Hauptmieter unter den Wohngeldempfängern in Gemeinden vom Bundesdurchschnitt an.

Quelle: Statistisches Bundesamt (Wohngeldstatistik)

Anlage 27

Wohngeldempfängerhaushalte nach Ländern – reine und Mischhaushalte 2017

Land	Anzahl Privathaushalte (Jahresdurchschnitt 2017 lt. Mikrozensus)	Anteil aller Wohngeldempfängerhaushalte an allen Haushalten	Anzahl der Wohngeldempfängerhaushalte insgesamt	Anzahl der Wohngeldempfängerhaushalte insgesamt		durchschnittliches monatliches Wohngeld	
				reine Wohngeldhaushalte	wohngeldrechtliche Teilhaushalte in Mischhaushalten	reine Wohngeldhaushalte	wohngeldrechtliche Teilhaushalte in Mischhaushalten
	in 1000	%	Anzahl	Anzahl		in Euro	
Baden-Württemberg	5.278	*1,2*	62.308	60.049	2.259	170	136
Bayern	6.447	*0,8*	50.946	48.697	2.249	152	154
Berlin	2.003	*1,2*	24.928	24.268	660	146	112
Brandenburg	1.249	*2,0*	25.429	24.615	814	124	116
Bremen	365	*1,4*	5.232	5.062	170	161	138
Hamburg	992	*1,2*	12.262	11.950	312	184	44
Hessen	3.065	*1,1*	35.171	33.700	1.471	181	143
Mecklenburg-Vorpommern	826	*3,0*	25.003	23.044	1.959	120	143
Niedersachsen	3.972	*1,5*	58.670	53.529	5.141	158	167
Nordrhein-Westfalen	8.766	*1,7*	145.436	136.447	8.989	168	163
Rheinland-Pfalz	1.958	*1,3*	26.411	25.205	1.206	155	127
Saarland	493	*1,0*	4.985	4.780	205	143	116
Sachsen	2.144	*2,2*	48.026	46.093	1.933	117	126
Sachsen-Anhalt	1.173	*2,0*	23.182	21.651	1.531	112	136
Schleswig-Holstein	1.470	*1,5*	21.703	20.453	1.250	160	170
Thüringen	1.102	*2,0*	22.351	21.138	1.213	117	139
Deutschland insgesamt	**41.303**	***1,4***	**592.043**	**560.681**	**31.362**	**153**	**150**
davon							
alte Länder	32.806	*1,3*	423.124	399.872	23.252	165	157
neue Länder (inkl. Berlin)	8.497	*2,0*	168.919	160.809	8.110	122	132

Quelle: Statistisches Bundesamt (Wohngeldstatistik, Mikrozensus)

Anlage 28

Regionale Daten der Wohngeldempfängerhaushalte (Hauptmieterhaushalte, reine Wohngeldhaushalte) in den Ländern 2017

Land / *Stadt*	monatliche Bruttokaltmiete je m² Wohnfläche	Wohnfläche	monatliches	
			Wohngeld	Gesamt-einkommen
Baden-Württemberg	**7,40**	**67**	**172**	**1.042**
Freiburg im Breisgau	*8,99*	*58*	*215*	*962*
Heidelberg	*8,51*	*55*	*197*	*827*
Karlsruhe	*7,78*	*63*	*176*	*1.033*
Mannheim	*8,00*	*63*	*179*	*1.056*
Stuttgart	*9,10*	*61*	*192*	*1.096*
Bayern	**7,04**	**68**	**157**	**1.056**
Augsburg	*7,85*	*62*	*174*	*1.046*
Ingolstadt	*7,75*	*62*	*142*	*1.093*
München	*9,77*	*60*	*203*	*1.152*
Nürnberg	*7,99*	*65*	*184*	*1.108*
Regensburg	*8,24*	*60*	*181*	*1.034*
Würzburg	*7,68*	*58*	*158*	*900*
Berlin	**7,73**	**58**	**148**	**907**
Brandenburg	**6,33**	**59**	**118**	**860**
Cottbus	*6,26*	*56*	*113*	*840*
Potsdam	*7,62*	*56*	*140*	*867*
Bremen	**7,27**	**62**	**157**	**961**
Bremen	*7,62*	*60*	*164*	*953*
Hamburg, Freie und Hansestadt	**8,87**	**60**	**183**	**1.055**
Hessen	**7,41**	**68**	**183**	**1.073**
Darmstadt	*8,93*	*59*	*214*	*1.004*
Frankfurt am Main	*8,95*	*64*	*218*	*1.166*
Kassel	*6,78*	*63*	*144*	*977*
Wiesbaden	*9,07*	*66*	*220*	*1.166*
Mecklenburg-Vorpommern	**6,37**	**57**	**114**	**848**
Rostock	*7,42*	*51*	*124*	*836*
Schwerin	*6,50*	*55*	*117*	*827*
Niedersachsen	**6,31**	**73**	**155**	**1.032**
Braunschweig	*7,52*	*56*	*143*	*888*
Hannover	*7,91*	*61*	*177*	*972*
Oldenburg	*7,36*	*62*	*164*	*926*
Osnabrück	*7,17*	*60*	*164*	*888*
Wolfsburg	*7,40*	*64*	*148*	*1.074*

Land / ***Stadt***	**monatliche Bruttokaltmiete je m² Wohnfläche**	**Wohnfläche**	**monatliches**	
			Wohngeld	**Gesamt-einkommen**
Nordrhein-Westfalen	**6,97**	**69**	**166**	**1.051**
Aachen	*7,50*	*63*	*166*	*991*
Bielefeld	*7,16*	*66*	*169*	*1.042*
Bochum	*6,93*	*61*	*144*	*934*
Bonn	*8,58*	*63*	*209*	*1.048*
Dortmund	*6,95*	*65*	*155*	*1.032*
Duisburg	*6,68*	*66*	*155*	*1.009*
Düsseldorf	*8,89*	*62*	*217*	*1.028*
Essen	*7,21*	*64*	*151*	*1.025*
Gelsenkirchen	*6,24*	*65*	*133*	*967*
Köln	*8,78*	*61*	*195*	*1.061*
Krefeld	*7,28*	*65*	*179*	*983*
Mönchengladbach	*7,06*	*66*	*154*	*1.041*
Münster	*7,94*	*61*	*187*	*970*
Oberhausen	*6,53*	*65*	*139*	*955*
Wuppertal	*6,99*	*67*	*156*	*1.045*
Rheinland-Pfalz	**6,24**	**73**	**156**	**1.016**
Ludwigshafen am Rhein	*7,25*	*72*	*200*	*1.143*
Mainz	*8,78*	*57*	*178*	*1.024*
Saarland	***6,13***	***72***	***140***	***1.017***
Saarbrücken	*6,92*	*64*	*150*	*977*
Sachsen	**6,00**	**59**	**114**	**856**
Chemnitz	*6,01*	*59*	*111*	*854*
Dresden	*6,96*	*55*	*134*	*829*
Leipzig	*6,20*	*57*	*118*	*815*
Sachsen-Anhalt	**5,97**	**58**	**108**	**839**
Halle (Saale)	*6,50*	*54*	*116*	*808*
Magdeburg	*6,39*	*56*	*108*	*839*
Schleswig-Holstein	**7,13**	**66**	**157**	**1.024**
Kiel	*8,09*	*56*	*167*	*905*
Lübeck, Hansestadt	*7,61*	*58*	*130*	*974*
Thüringen	**6,10**	**59**	**112**	**860**
Erfurt	*6,89*	*57*	*125*	*903*
Jena	*7,26*	*52*	*130*	*818*

Quelle: Statistisches Bundesamt (Wohngeldstatistik)

Anlage 29

Wohngeldleistungen in den Bundesländern 2013 bis 2017

Land	Wohngeldausgaben in Mio. Euro					Anteil des Landes an den Wohngeldleistungen in %				
	2013	2014	2015	2016	2017	2013	2014	2015	2016	2017
Baden-Württemberg	106,8	104,9	78,4	136,9	65,5	*10,8*	*12,4*	*11,5*	*11,9*	*11,6*
Bayern	84,6	70,4	57,5	97,8	49,4	*8,6*	*8,3*	*8,4*	*8,5*	*8,7*
Berlin	39,1	32,8	26,7	42,2	22,6	*4,0*	*3,9*	*3,9*	*3,7*	*4,0*
Brandenburg	34,1	28,0	22,3	39,9	18,4	*3,5*	*3,3*	*3,3*	*3,5*	*3,2*
Bremen	9,3	8,4	7,0	10,7	5,5	*0,9*	*1,0*	*1,0*	*0,9*	*1,0*
Hamburg	20,2	17,6	14,0	25,8	13,2	*2,0*	*2,1*	*2,1*	*2,3*	*2,3*
Hessen	61,1	52,7	42,4	86,2	40,3	*6,2*	*6,2*	*6,2*	*7,5*	*7,1*
Mecklenburg-Vorpommern	40,7	32,2	25,7	40,3	19,3	*4,1*	*3,8*	*3,8*	*3,5*	*3,4*
Niedersachsen	107,5	89,9	72,5	115,5	57,4	*10,9*	*10,6*	*10,7*	*10,1*	*10,1*
Nordrhein-Westfalen	243,9	207,4	174,3	298,0	152,2	*24,8*	*24,6*	*25,6*	*26,0*	*26,9*
Rheinland-Pfalz	41,6	34,7	29,2	48,1	24,1	*4,2*	*4,1*	*4,3*	*4,2*	*4,2*
Saarland	7,8	6,7	4,6	8,8	4,3	*0,8*	*0,8*	*0,7*	*0,8*	*0,8*
Sachsen	72,5	65,2	51,9	77,9	37,1	*7,4*	*7,7*	*7,6*	*6,8*	*6,5*
Sachsen-Anhalt	34,0	27,9	21,5	34,5	16,6	*3,5*	*3,3*	*3,2*	*3,0*	*2,9*
Schleswig-Holstein	45,6	37,0	30,2	48,3	24,3	*4,6*	*4,4*	*4,4*	*4,2*	*4,3*
Thüringen	35,9	29,0	22,9	35,6	16,7	*3,6*	*3,4*	*3,4*	*3,1*	*2,9*
Deutschland	**984,9**	**844,8**	**680,8**	**1.146,7**	**566,8**	***100,0***	***100,0***	***100,0***	***100,0***	***100,0***

Land	Bevölkerungsanteile am 31.12. in %					Verhältnis Ausgaben und Bevölkerungsanteile in %				
	2013	2014	2015	2016	2017	2013	2014	2015	2016	2017
Baden-Württemberg	*13,2*	*13,2*	*13,2*	*13,3*	*13,3*	*82,4*	*94,1*	*86,9*	*89,9*	*86,8*
Bayern	*15,6*	*15,6*	*15,6*	*15,7*	*15,7*	*55,0*	*53,3*	*54,0*	*54,4*	*55,5*
Berlin	*4,2*	*4,3*	*4,3*	*4,3*	*4,4*	*93,7*	*90,9*	*91,5*	*85,0*	*91,5*
Brandenburg	*3,0*	*3,0*	*3,0*	*3,0*	*3,0*	*114,3*	*109,6*	*108,4*	*115,0*	*107,3*
Bremen	*0,8*	*0,8*	*0,8*	*0,8*	*0,8*	*116,1*	*122,2*	*125,5*	*113,9*	*118,8*
Hamburg	*2,2*	*2,2*	*2,2*	*2,2*	*2,2*	*94,8*	*95,8*	*94,5*	*102,7*	*105,2*
Hessen	*7,5*	*7,5*	*7,5*	*7,5*	*7,5*	*82,9*	*83,1*	*82,8*	*99,9*	*94,3*
Mecklenburg-Vorpommern	*2,0*	*2,0*	*2,0*	*2,0*	*1,9*	*209,1*	*193,5*	*192,0*	*179,9*	*175,0*
Niedersachsen	*9,6*	*9,6*	*9,6*	*9,6*	*9,6*	*113,1*	*110,4*	*110,4*	*104,6*	*105,3*
Nordrhein-Westfalen	*21,8*	*21,7*	*21,7*	*21,7*	*21,6*	*113,8*	*113,0*	*117,7*	*119,9*	*124,1*
Rheinland-Pfalz	*4,9*	*4,9*	*4,9*	*4,9*	*4,9*	*85,5*	*83,2*	*86,8*	*85,2*	*86,2*
Saarland	*1,2*	*1,2*	*1,2*	*1,2*	*1,2*	*64,6*	*64,7*	*55,5*	*63,9*	*62,9*
Sachsen	*5,0*	*5,0*	*5,0*	*4,9*	*4,9*	*146,8*	*154,5*	*153,3*	*137,4*	*132,8*
Sachsen-Anhalt	*2,8*	*2,8*	*2,7*	*2,7*	*2,7*	*124,4*	*119,9*	*115,7*	*110,9*	*108,8*
Schleswig-Holstein	*3,5*	*3,5*	*3,5*	*3,5*	*3,5*	*132,8*	*125,7*	*127,3*	*120,7*	*122,7*
Thüringen	*2,7*	*2,7*	*2,6*	*2,6*	*2,6*	*136,4*	*129,2*	*127,2*	*118,9*	*113,2*
Deutschland	***100,0***	***100,0***	***100,0***	***100,0***	***100,0***					

Quelle: Statistisches Bundesamt (Wohngeldstatistik, Bevölkerungsstatistik), Berechnungen des BMUB; Abweichung der Summen durch Runden

Anlage 30

Tatsächliche Kosten der Unterkunft je Bedarfsgemeinschaft nach SGB II (Mieterhaushalte) in Euro im Dezember 2017, Durchschnitt pro Monat

Größe der Haushaltsgemeinschaft	Bruttokaltmiete					Heizkosten					Insgesamt (bruttowarm)				
	2013	2014	2015	2016	2017	2013	2014	2015	2016	2017	2013	2014	2015	2016	2017
Insgesamt	**397**	**408**	**414**	**424**	**440**	**67**	**68**	**67**	**67**	**67**	**465**	**476**	**482**	**490**	**506**
1 Person	311	317	321	325	334	50	51	50	49	48	361	368	371	374	382
2 Personen	408	418	424	433	446	71	72	71	70	70	479	490	495	503	516
3 Personen	476	489	496	507	523	82	84	83	82	82	559	573	579	589	604
4 Personen	536	551	557	568	587	92	94	92	91	91	628	644	649	660	678
5 und mehr Personen	629	647	654	676	708	109	111	110	107	107	738	758	764	783	815

Die Angaben beziehen sich auf Bedarfsgemeinschaften mit laufenden Kosten der Unterkunft.

Die Angaben beziehen sich jeweils auf die Kosten- und Flächeninformationen der gesamten Haushaltsgemeinschaft. Dazu zählen auch Personen, die nicht zur Bedarfsgemeinschaft gehören, jedoch bei der Bestimmung der angemessenen Unterkunftskosten mit einbezogen werden.

Quelle: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtungssystem, Bundesagentur für Arbeit: Statistik der Grundsicherung für Arbeitsuchende nach SGB II, Wohnungsinformationen der Bedarfsgemeinschaften



Satz: Satzweiss.com Print, Web, Software GmbH, Mainzer Straße 116, 66121 Saarbrücken, www.satzweiss.com
Druck: Printsystem GmbH, Schafwäsche 1-3, 71296 Heimsheim, www.printsystem.de
Vertrieb: Bundesanzeiger Verlag GmbH, Postfach 10 05 34, 50445 Köln, Telefon (02 21) 97 66 83 40, Fax (02 21) 97 66 83 44, www.betrifft-gesetze.de
ISSN 0722-8333